

**TEKST JEDNOLITY**

**STATUT**  
**PSM**  
2009

# S T A T U T

## POMORSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

### 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

#### § 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę „Pomorska Spółdzielnia Mieszkaniowa” zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest Bydgoszcz.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

#### § 2

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie statutu, ustawy z 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze, ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych ustaw.
2. Spółdzielnia może zakładać, przystępować i występować ze związków rewizyjnych oraz związków i organizacji gospodarczych. Decyzję w tym przedmiocie podejmuje Walne Zgromadzenie.
3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

#### § 3

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

#### § 4

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

1. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
2. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
3. budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
4. budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
5. zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków,

6. zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tych nieruchomości,
7. pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
8. działalność związana z pośrednictwem usług bankowych.

## **§ 5**

Dla realizacji zadań określonych w § 4 spółdzielni:

1. prowadzi działalność inwestycyjną,
2. zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków spółdzielni,
3. prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

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

### **2.1. Członkostwo w Spółdzielni**

## **§ 6**

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami 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.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

## **§ 7**

1. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile spełnia jedno z następujących warunków:
  - 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, lokatorskie prawo do lokalu, przysługujące uprzednio obojgu małżonkom,

- 4) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa, lub nie dokonania czynności określonych statutem (§ 67 i § 68 statutu),
  - 5) nabyła własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy lub nabyła prawo odrębnej własności w drodze przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
  - 6) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
  - 7) oczekuje ustanowienia na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią:
    - a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
    - b) prawa odrębnej własności lokalu.
  - 8) przysługuje jej roszczenie o przyjęcie w poczet członków określone w art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia jedno z następujących warunków:
- 1) oczekuje na ustanowienie na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią odrębnej własności lokalu.
  - 2) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy lub nabyła prawo odrębnej własności w drodze przetargu organizowanego przez Spółdzielnię
3. Spółdzielnia może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby, której postępowanie wobec Spółdzielni uzasadniałoby jej wykreślenie w przypadku gdyby była członkiem, a także jeżeli ubiega się o członkostwo w związku z wykluczeniem lub wykreśleniem byłego członka lub podjęciem uchwały o wygaśnięciu prawa spółdzielczego lokatorskiego o jakiej mowa w § 17, a przyczyny wykluczenia, wykreślenia lub wygaśnięcia prawa także jej dotyczą.

## § 8

1. 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, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa. Rejestr zawiera również dane określające wysokość zadłużenia członka wobec Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

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

### § 9

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać :
  - imię i nazwisko, a dla osoby prawnej nazwę
  - miejsce zamieszkania lub adres osoby prawnej, a także adres do korespondencji,
  - numer PESEL oraz numer identyfikacji podatkowej NIP dla osób fizycznych
  - numer identyfikacyjny REGON oraz numer identyfikacji podatkowej NIP dla osób prawnych
  - liczbę zadeklarowanych udziałów,
  - stwierdzenie o jaki lokal, mieszkalny czy użytkowy, ubiega się członek.
  - zobowiązanie do informowania spółdzielni o wszelkich zmianach danych zawartych w deklaracji.

Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Rada Nadzorcza Spółdzielni.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Rady Nadzorczej z podaniem daty uchwały Rady o przyjęciu.
4. Rada Nadzorcza nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 7.
5. Uchwała Rady Nadzorczej w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Rada Nadzorcza powinna zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
6. W razie podjęcia przez Radę Nadzorczą uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków, w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

### § 10

Liczba członków przyjmowanych do Spółdzielni na podstawie § 7 ust. 1 pkt 7 musi odpowiadać liczbie lokali przewidzianych do budowy w wieloletnim programie inwestycyjnym Spółdzielni lub lokali z odzysku.

## **2.3 Wpisowe i udziały**

### **§ 11**

1. Wpisowe i udział wynoszą po 25% minimalnego wynagrodzenia za pracę.
2. Członek Spółdzielni – osoba fizyczna, zobowiązana jest wnieść, co najmniej następującą ilość udziałów gdy ubiega się o lokal:
  - mieszkalny - 1 udział
  - użytkowy lub garaż - 2 udziały
3. Członek Spółdzielni – osoba prawna, zobowiązana jest wnieść co najmniej następującą ilość udziałów, gdy ubiega się o lokal:
  - mieszkalny - 10 udziałów
  - użytkowy lub garaż - 20 udziałów
4. Udziały ustalone do wniesienia przez członków określone w ust. 2 i 3 liczone są odrębnie dla każdego prawa do lokalu.
5. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest zobowiązany wnieść do Spółdzielni w ciągu 10 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Nie wpłacenie wpisowego i udziałów w tym terminie stanowi podstawę wykreślenia z rejestru członków.
6. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
7. Zwrot udziałów według ich wartości nominalnej powinien być dokonany równocześnie ze zwrotem wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, a właścicielowi lokalu – po upływie wypowiedzenia członkostwa.
8. W przypadku zbycia prawa do lokalu wraz z udziałami, wartość nominalna udziałów podlega zarachowaniu na rzecz nabywcy prawa.

### **§ 12**

## **2.4 Prawa i obowiązki członków**

1. Członkom Spółdzielni przysługuje:
  - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni z zastrzeżeniem artykułu 15 § 3 Prawa spółdzielczego,
  - 2) prawo zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
  - 3) prawo udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu lub jego części,
  - 4) prawo żądania w trybie przewidzianym w statucie, zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,

- 5) prawo zgłaszania projektów uchwał na Walne Zgromadzenie. Prawo to może być zrealizowane nie później niż na 15 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia o ile projekt uchwały popiera co najmniej 10 członków,
- 6) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia. Prawo to może być zrealizowane nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia,
- 7) prawo zapoznania się z treścią protokołu i uchwał Walnego Zgromadzenia oraz protokołami i uchwałami innych organów Spółdzielni oraz odpłatnego uzyskania ich odpisów,
- 8) prawo do nieodpłatnego otrzymania odpisu obowiązującego statutu i regulaminów.
- 9) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
- 10) prawo do przeglądania sprawozdań rocznych, bilansów oraz protokołów lustracji, faktur oraz umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi z zastrzeżeniem art. 18 § 3 prawa spółdzielczego, jak również prawo otrzymania ich odpisu za odpłatnością.
- 11) prawo zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
- 12) prawo ubiegania się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym statutem,
- 13) prawo współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z urządzeń i usług Spółdzielni,
- 14) prawo żądania naprawy szkód wynikłych ze zdarzeń obciążających Spółdzielnię,
- 15) prawo żądania zawarcia umowy:
  - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
  - c) przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
- 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 oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
- 17) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu, przy jednoczesnym przestrzeganiu obowiązków statutowych,
- 18) korzystanie z innych praw określonych w statucie,

- 19) prawo do pożytków z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni. Zasady korzystania z pożytków określa Rada Nadzorcza.
2. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 nie obejmują treści protokołów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych albo tajemnicę handlową.
  3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być 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.
  4. Członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust.1 zgłasza pisemnie zarządowi wykaz dokumentów, których kopię chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii tych dokumentów nie dłuższy jednak niż siedem dni roboczych.

### § 13

Członek obowiązany jest:

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 4) uzupełnić wkład mieszkaniowy lub budowlany w wypadku modernizacji budynku, w którym członkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
- 5) uiszczać terminowo opłaty związane z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
- 6) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 7) zawiadamiać Spółdzielnię o każdej zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
- 8) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 9) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu oraz potwierdzać to co najmniej raz w roku według stanu na dzień 30 listopada,

- 10) uzyskać zgodę Spółdzielni na wynajęcie lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
- 11) przestrzegać zasad współżycia społecznego
- 12) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie,
- 13) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 14) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 15) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 16) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 17) uzyskać zgodę Spółdzielni na dokonywanie wszelkich przeróbek lub modernizacji lokalu,
- 18) partycypować w kosztach utrzymania nieruchomości Spółdzielni nie przynoszących dochodu,
- 19) współdziałać w ochronie majątku wspólnego poprzez poszanowanie mienia Spółdzielni i jego zabezpieczanie oraz korzystanie z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich przez innych,
- 20) do usunięcia usterek stwierdzonych podczas przeglądów technicznych oraz pisemnego poinformowania Spółdzielni o wykonaniu tego obowiązku,
- 21) do uzupełnienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w wypadku modernizacji budynku, w którym członkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
- 22) wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni oraz regulaminach jej organów.

## **2.5. Ustanie członkostwa**

### **§ 14**

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka,

- 2) wykluczenia członka,
- 3) wykreślenia członka,
- 4) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania
- 5) podjęcia uchwały o wygaśnięciu przysługującego członkowi lokatorskiego prawa do lokalu.

### § 15

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

### § 16

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu lub z zasadami współzycia społecznego.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
  - 1) świadomie działa na szkodę Spółdzielni lub wbrew jej interesom,
  - 2) uporczywie narusza postanowienia statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
  - 3) uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności zalega z opłatami związanymi z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
  - 4) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.

### § 17

1. 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
- 2) zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód,
- 3) niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców
- 4) wykracza w sposób rażąco lub uporczywie przeciwko porządkowi domowemu czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali
- 5) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w § 139 za sześć miesięcy

2. W wypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przysługuje małżonkom, spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust.1 wobec jednego albo obojga małżonków.

### **§ 18**

Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o wykluczeniu.

### **§ 19**

Z chwilą gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały o której mowa w § 17 stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.

### **§ 20**

Członek nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków.

### **§ 21**

1. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:

- 1) nie wpłacił udziału i wpisowego w terminie określonym statutem,
- 2) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,
- 3) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
- 4) utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wskutek uchwały Spółdzielni, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
- 5) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
- 6) zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,

- 7) w wyniku orzeczenia sądowego,
  - 8) z przyczyn niezawinionych zalega z opłatami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz pokrywaniem zobowiązań spółdzielni z innych tytułów.
2. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
  3. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania jej bytu.

## § 22

1. Wykluczenia lub wykreślenia dokonuje na wniosek Zarządu Rada Nadzorcza, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego, chyba że nie przybędzie on na posiedzenie Rady Nadzorczej.
2. Zarząd powinien zawiadomić pisemnie zainteresowanego członka o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia lub wykreślenia członka, z wyprzedzeniem co najmniej 14 dni. Zawiadomienie zwrócone z powodu nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.

## § 23

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 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.

## § 24

1. Członek wykluczony ze Spółdzielni lub wykreślony z rejestru członków ma prawo odwołać się od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu oraz być obecnym na jego obradach przy rozpatrywaniu tego odwołania i popierać je osobiście. W przypadku podzielenia Walnego Zgromadzenia na części, członek ma prawo być obecny na wszystkich jego częściach.

2. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed jego zwołaniem.
3. Zarząd powinien zawiadomić pisemnie odwołującego się o terminie Walnego Zgromadzenia, pod wskazany przez niego adres, na co najmniej 21 dni przed terminem zgromadzenia.
4. O uchwale Walnego Zgromadzenia odwołujący powinien być zawiadomiony w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia, zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.

### **3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE**

#### **§ 25**

Postępowanie wewnątrzspółdzielcze nie jest obligatoryjne przed dochodzeniem przez członka swych praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

#### **§ 26**

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

#### **§ 27**

1. Wnioski członków kierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu miesiąca od dnia ich złożenia, a gdy sprawa jest skomplikowana w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania odmowy. Jeżeli członek niełoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

#### **§ 28**

Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w I instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.

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

#### **4. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

##### **§ 29**

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd,
2. Wybory do Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby członków Spółdzielni. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wybrani zostają kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za wyborem (uchwałą) i przeciw wyborowi (uchwale).
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy wydane na podstawie statutu.

#### **4.1 WALNE ZGROMADZENIE**

##### **§ 30**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie podzielone jest na części, jeżeli liczba członków Spółdzielni przekroczy 500.
3. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu – lub jego części - tylko osobiście z zastrzeżeniem ustępu 5.
4. Każdy członek Spółdzielni bez względu na ilość posiadanych udziałów ma tylko jeden głos.

5. W Walnym Zgromadzeniu – lub jego części - może też uczestniczyć – ustanowiony w tym celu pełnomocnik osoby prawnej – członka Spółdzielni.
6. W przypadku podziału Walnego Zgromadzenia na części członek Spółdzielni może uczestniczyć - z prawem głosu – tylko w jednej jego części. Zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza.

### § 31

W Walnym Zgromadzeniu lub jego części mogą brać udział z głosem doradczym przedstawiciele związków rewizyjnych, Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszeni - przez organ zwołujący Walne Zgromadzenie – goście i eksperci.

### § 32

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 20 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej 1/5 członków Spółdzielni
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni zwołuje je związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
7. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i co najmniej 10 członków. Członkowie mają prawo żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem, co najmniej na 15 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

### § 33

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, członkowie, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza zawiadamiani są na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie winno zawierać czas, miejsce, porządek obrad

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

2. Zawiadomienia, o którym mowa w ust. 1 dokonuje się poprzez doręczenie pocztowe za potwierdzeniem odbioru lub służbę doręczeniową Spółdzielni.
3. W przypadku wniesienia żądania do zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych dodatkowych spraw, projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

### § 34

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały – bez względu na liczbę obecnych z zastrzeżeniem ust.3 – jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w przepisie poprzedzającym. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu prezesa Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Jeżeli Walne Zgromadzenie było podzielone na części, uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu (jako całości).
3. W sprawie likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
4. W sprawie zbycia nieruchomości do podjęcia uchwały wymagana jest zwykła większość głosów bez względu na liczbę obecnych członków.
5. Większość kwalifikowana wymagana jest :
  - a) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni
  - b) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni
  - c) 3/4 głosów dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni
6. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.
7. Jeżeli w głosowaniu padła równa liczba głosów „za” i „przeciw”, uchwałę uznaje się za nie podjętą .
8. Warunek o którym mowa w ust.2 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.

9. Jeżeli Walne Zgromadzenie zostało podzielone na części, wyniki głosowania z jego części ogłasza Przewodniczący lub Przewodniczący Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej, a uchwałę uznaje się za podjętą o ile zostały spełnione przesłanki zawarte w niniejszym paragrafie.

### § 35

1. Obrady każdej części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. W przypadku podzielenia Walnego Zgromadzenia na części, każda z części Walnego Zgromadzenia wybiera Prezydium w składzie, co najmniej: przewodniczący zebrania i sekretarza. W takim przypadku w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia ( jako całości ) wchodzi przewodniczący i sekretarze każdej części Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części.

### § 36

1. Członkowie Walnego Zgromadzenia lub jego części obecni na Zgromadzeniu wybierają w głosowaniu jawnym ze swego grona:
  - 1) Komisję Mandatowo-Skrutacyjną, w składzie 2 – 5 osób, której zadaniem jest:
    - sprawdzenie czy listy obecności członków na Walnym Zgromadzeniu są kompletne oraz zbadanie ważności pełnomocnictw posiadanych przez osoby reprezentujące członków - osoby prawne,
    - dokonywanie, na zarządzenie Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia lub jego części, obliczania wyników głosowania i podanie tych wyników Przewodniczącemu oraz wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania jawnego lub tajnego,
  - 2) Komisję Wyborczą, w składzie 2 – 5 osób, której zadaniem jest ustalenie listy kandydatów do Rady Nadzorczej,
  - 3) inne komisje w miarę potrzeby.
2. W przypadku nie powołania którejkolwiek z wyżej wymienionych Komisji, jej obowiązki wykonuje Prezydium.
3. Do czasu wyboru pełnego składu Prezydium obsługę głosowania zapewnia administracja Spółdzielni. Po wyborze Prezydium do czasu powołania Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej Prezydium wykonuje obsługę głosowania lub Przewodniczący zarządza wykonywanie tych czynności administracji Spółdzielni .

### § 37

1. Każda Komisja wybiera ze swego grona: przewodniczącego i sekretarza.

2. Uchwały Komisji zapadają zwykłą większością głosów. Członek Komisji ma prawo zgłosić do protokołu odrębne zdanie z prawem uzasadnienia swego stanowiska wobec Walnego Zgromadzenia lub jego części.
3. Z czynności Komisji sporządza się protokoły. Protokoły podpisane przez przewodniczącego i sekretarza, przewodniczący Komisji przekazuje sekretarzowi Walnego Zgromadzenia lub jego części.
4. Przewodniczący Komisji lub sekretarze składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania z czynności Komisji.

### § 38

1. Obrady Walnego Zgromadzenia lub jego części prowadzi Przewodniczący. W miarę potrzeby Przewodniczący może wyznaczyć do dalszego przewodniczenia obradom innego członka Prezydium.
2. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części otwiera dyskusję nad tym punktem, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się. Przewodniczący może zarządzić dokonywanie zgłoszeń do udziału w dyskusji na piśmie - z podaniem imienia i nazwiska. Za zgodą większości członków dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie
3. Członkom Zarządu, Rady Nadzorczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
4. W sprawach formalnych dotyczących przebiegu obrad Przewodniczący wydaje ustne zarządzenia:
  - 1) Przewodniczący ma prawo wyznaczyć czas poszczególnych przemówień w dyskusji, zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla przemówień. Nie stosującym się do uwag, Przewodniczący może odebrać głos, chyba że członkowie postanowią inaczej,
  - 2) Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała, chyba że członkowie postanowią inaczej.
5. Zarządzenie Przewodniczącego może być uchylone przez członków w drodze głosowania.
6. W sprawach formalnych Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, w szczególności dotyczące:
  - 1) głosowania bez uprzedniej dyskusji,
  - 2) przerwania lub zakończenia dyskusji,
  - 3) zamknięcia listy mówców
  - 4) ograniczenia czasu przemówień,
  - 5) zarządzenia przerwy w obradach,
  - 6) kolejności i sposobu uchwalenia wniosków,
  - 7) uchylenia zarządzenia przewodniczącego.W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy: jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.

7. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu lub jego części mogą zgłaszać oświadczenia do jego protokołu.

### § 39

1. Po wysłuchaniu wypowiedzi referenta, Przewodniczący zarządza głosowanie nad projektami uchwał i poprawek, zgłoszonych zgodnie z wymogami Statutu.
2. Przed przystąpieniem do głosowania Przewodniczący informuje zebranych jakie projekty wpłynęły i ustala kolejność głosowania. Poprawki do uchwały głosuje się przed uchwałą, a poprawki najdalej idące dotyczące omawianego punktu porządku obrad są głosowane w pierwszej kolejności. Poprawki do uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, nawet jeżeli dla podjęcia uchwały wymagana jest kwalifikowana większość.
3. Głosowanie w sprawie udzielenia Zarządowi absolutorium odbywa się po rozpatrzeniu sprawozdania z działalności Zarządu z wykonania zaleceń polustracyjnych oraz sprawozdania i wniosków Rady Nadzorczej.
4. Głosowanie w sprawie absolutorium odbywa się oddzielnie w stosunku do każdego członka Zarządu Spółdzielni.

### § 40

1. Jeżeli Walne Zgromadzenie podzielone jest na części, to członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać pisemnie w siedzibie Zarządu Spółdzielni kandydatów na członka Rady Nadzorczej w terminie nie później niż na 7 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, z uwzględnieniem następujących postanowień:
  - a) liczba kandydatów jest nieograniczona,
  - b) do Rady Nadzorczej mogą być wybrani tylko członkowie Spółdzielni,
  - c) każdy kandydat umieszczany jest na liście kandydatów tylko jeden raz tj. przy pierwszym prawidłowym zgłoszeniu ,
  - d) zgłoszenie powinno zawierać:
    - imię i nazwisko zgłaszającego, a w przypadku pełnomocnika osoby prawnej także statutową nazwę członka, którego zgłaszający reprezentuje,
    - imię i nazwisko kandydata, do zgłoszenia kandydata należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie,
    - oświadczenie kandydata o nie prowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni
    - informację na temat wymagalnych zobowiązań finansowych kandydata wobec Spółdzielni
    - po złożeniu zgłoszenia zgodnie z ust 1 przez Członka Spółdzielni Zarząd wydaje zgłaszającemu potwierdzenie prawidłowego zgłoszenia kandydata do Rady Nadzorczej
2. Jeżeli Walne Zgromadzenie nie zostało podzielone na części, kandydatów do Rady Nadzorczej można zgłaszać w sposób określony w ust.1, a także podczas Walnego Zgromadzenia. Zgłoszenie winno spełniać warunki określone w ust.1 lit. d.

3. Komisja Wyborcza wybrana podczas Walnego Zgromadzenia lub jego części przygotowuje listę kandydatów.
4. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części ogłasza liczbę przysługujących mandatów oraz wymaganych dla ważności głosowania skreśleń.

#### § 41

1. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których umieszczone są w porządku alfabetycznym nazwiska i imiona wszystkich kandydatów zgłoszonych prawidłowo.
2. Karty wyborcze wręcza uprawnionym i obecnym członkom Komisja Wyborcza na podstawie listy obecności .
3. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
4. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
5. Głos jest nieważny jeżeli :
  - 1) karta wyborcza jest przekreślona,
  - 2) wymagana liczba nie skreślonych nazwisk na złożonej do urny karcie wyborczej jest większa od liczby mandatów, na które dokonuje się wyboru,
  - 3) karta wyborcza zawiera większą liczbę nazwisk kandydatów niż ogłoszona przez Komisję Wyborczą lub na karcie wyborczej znajdują się inne dopiski pochodzące od głosującego.
6. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, a przewodniczący tej Komisji ogłasza wyniki wyborów.
7. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, w ilości przysługujących mandatów, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów.
8. Jeżeli w wyniku wyborów dwóch lub więcej kandydatów na ostatnie miejsce mandatowe otrzymało równą liczbę głosów, to mandat pozostaje nieobsadzony. W takim przypadku wyboru na nieobsadzone miejsce dokonuje najbliższe Walne Zgromadzenie.

#### § 42

1. Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje po wyczerpaniu porządku obrad przez jego wszystkie części.
2. Niezwłocznie po zakończeniu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, a najpóźniej w ciągu 14 dni, zbiera się Prezydium Walnego Zgromadzenia celem łącznego policzenia oddanych głosów nad każdą przedstawioną pod głosowanie uchwałą oraz podpisania uchwał. Pod względem formalnym, uchwały jakie były poddane pod głosowanie przygotowuje Zarząd Spółdzielni.

3. Uchwałę uznaje się za podpisaną, jeżeli podpiszą ją przewodniczący lub sekretarz każdej z części Walnego Zgromadzenia.

### § 43

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium prezesowi Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady,
- 11) uchwalanie zmian statutu,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 15) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 16) decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym.

#### § 44

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Z obrad części Walnego Zgromadzenia sporządzane są protokoły, które podpisuje przewodniczący i sekretarz części Walnego Zgromadzenia.
3. Protokoły części Walnego Zgromadzenia łącznie stanowią protokół Walnego Zgromadzenia (jako całości).
4. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w Walnym Zgromadzeniu powinny być poinformowani.
5. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
6. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

#### § 45

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami statutu; na tej samej postawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.
3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
4. Prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia przysługuje wyłącznie członkowi, którego uchwała dotyczy.

### **4.2. RADA NADZORCZA**

#### § 46

1. Rada Nadzorcza składa się z 7 członków wybranych spośród członków Spółdzielni na okres trzech lat. Ustępujący członkowie Rady mogą być wybrani ponownie z zastrzeżeniem art. 8<sup>2</sup> ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. Do Rady Nadzorczej nie może być wybrany pracownik Spółdzielni.

#### **§ 47**

Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie

#### **§ 48**

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa po upływie kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania większością dwóch trzecich głosów przez organ dokonujący wyboru,
  - 2) zrzeczenia się mandatu,
  - 3) cofnięcia pełnomocnictwa przez osobę prawną,
  - 4) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 5) podjęcia pracy w Spółdzielni.
2. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat wchodzi do końca kadencji członek, który w wyborach uzyskał kolejno najwyższą liczbę głosów. Brak takiej możliwości powoduje wybór następnego członka przez najbliższe Walne Zgromadzenie.

#### **§ 49**

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
    - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
    - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
    - d) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia do wiadomości informacji przekazywanych przez Zarząd
  - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,

- 4) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
- 5) wyrażanie zgody na rozpoczynanie inwestycji budowlanych o wartości przekraczającej równowartość 250.000 €,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawach inwestycji zaniechanych,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
- 8) ustalanie zasad zaliczania Członków Spółdzielni do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 10) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 11) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawach wniosków Członków Spółdzielni dotyczących jej działalności, a będących w kompetencjach Rady Nadzorczej
- 13) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 14) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a prezesem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie prezesa Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
- 15) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- 16) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
- 17) uchwalanie regulaminów niezbędnych lub wskazanych do regulacji określonych działań Spółdzielni, a nie zastrzeżonych do kompetencji innych organów,
- 18) wybór i odwoływanie prezesa Zarządu,
- 19) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków oraz uchwał w sprawie wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu,
- 20) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych statutem i ustawą,

- 21) uchwalanie innych regulaminów związanych z ewentualnymi zmianami ustawowymi.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
  3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

## § 50

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

## § 51

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej, a w jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego – co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd Spółdzielni w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek jednej trzeciej składu Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu – w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Uchwały Rady Nadzorczej są ważne, jeżeli zostały podjęte większością głosów w obecności, co najmniej połowy jej składu statutowego. Przypadki podejmowania uchwał, w trybie głosowania imiennego, bądź wpisywania do protokołów z posiedzeń Rady Nadzorczej zdań odrębnych członków Rady nie godzących się z treścią decyzji podejmowanych przez Radę, ustala regulamin Rady Nadzorczej.
5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym prezes Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

## § 52

1. Członkowie Rady Nadzorczej, jej prezydium i członkowie jej komisji za udział w posiedzeniach przysługują wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu, obliczonego

procentowo w stosunku do minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

2. Miesięczny ryczałt ustala się w następujących wysokościach :

- dla przewodniczącego Rady Nadzorczej	-	50%
- dla członka Prezydium Rady Nadzorczej	-	40%
- dla członka Rady Nadzorczej	-	30%

3. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 nie przysługuje.

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

### **4.3. ZARZĄD**

#### **§ 53**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie do właściwości innych organów Spółdzielni.

#### **§ 54**

1. Zarząd jest jednoosobowy.
2. Prezesa Zarządu wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia i może być dokonane większością dwóch trzecich głosów.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać prezesa Zarządu, któremu nie udzieliło absolutorium.
4. Z prezesem Zarządu Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
5. Odwołanie prezesa Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

#### **§ 55**

1. Do zakresu działania Zarządu należy:
  - 1) zawieranie umów o budowę lokali,
  - 2) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
  - 3) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,

- 4) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
  - 5) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo – kulturalnej,
  - 6) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 7) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
  - 8) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 9) udzielanie pełnomocnictw,
  - 10) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 11) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 12) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

#### **§ 56**

Zarząd działa jednoosobowo na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu odbywają się, co najmniej dwa razy w miesiącu.

#### **§ 57**

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składa prezes Zarządu jednoosobowo lub dwóch pełnomocników Zarządu.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

#### **§ 58**

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

## **PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU**

### **§ 59**

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka zarządu. W tym wypadku członkostwo w radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Prezes Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Prezes Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Prezesa Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki w których:
  - 1) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
  - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
6. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4 – Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
7. Zarząd umieszcza w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia sprawę rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszanego członka Rady Nadzorczej.

### **§ 60**

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

## **5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI**

### **§ 61**

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.

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

#### **§ 62**

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

spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności

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

### **§ 63**

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

- 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

### **§ 64**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał warunków określonych w § 63 pkt 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić z zachowaniem jednomiesięcznego wypowiedzenia.

### **§ 65**

1. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem

o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

3. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
4. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

### § 66

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w statucie. W wypadku, gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

### § 67

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

### § 68

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni
2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o której mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, 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.

### § 69

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 67, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują : dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub nie dokonania czynności, o których mowa w § 68, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują : małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

### § 70

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

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

### § 71

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym, że 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 wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

### § 72

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

3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu musi być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własności 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.

### § 73

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

### § 74

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

### § 75

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 139, 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, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

### § 76

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

### § 77

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

### § 78

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

### § 79

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

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

### § 80

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym może należeć do kilku osób, z tym że 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 wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

### § 81

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.

### **5.4. Odrębna własność lokalu**

### § 82

Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod

rygiem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

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

### § 83

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 82, 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 albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przejścia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przejścia kolejnego nabywcy w poczet członków.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

### § 84

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 82 ust.1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

### § 85

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między członkiem a spółdzielnią 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 tego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

### § 86

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

### § 87

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1. z zastrzeżeniem art. 42 ust.3 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### § 88

1. Jeżeli prawo odrębnej 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 wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

### § 89

Właściciel lokalu nie będący członkiem spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 45 statutu stosuje się odpowiednio.

## § 90

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

## § 91

Przepisy § 82 – 90 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

### 5.5. Najem lokalu

## § 92

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
5. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.

## § 93

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej. Zasady i warunki zawierania tych umów określa Rada Nadzorcza
4. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. Zgoda taka nie jest wymagana dla realizacji uprawnień najemców – członków Spółdzielni, a także najemców pracowni

wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, którzy ponieśli w pełnym zakresie koszty budowy lokalu, wynikających z art. 39 usm.

## **6.ZASADY ZASPAKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW**

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

#### **§ 94**

1. Kolejność zaspokajania potrzeb lokalowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów, a następnie według daty przystąpienia do Spółdzielni.
2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.
3. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 członek powiadamiany jest pisemnie.

#### **§ 95**

Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym winien być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu na podstawie przetargu, o którym mowa w art. 11 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przetarg stosuje się też do przebudowanych przez Spółdzielnię lokali niemieszkalnych na mieszkalne.

### **6.2. Zamiana lokali**

#### **§ 96**

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

#### **§ 97**

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
  - 1) zamiana cywilna,
  - 2) zamiana spółdzielcza.

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

### **§ 98**

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

### **§ 99**

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

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

### **7.1 Zasady ogólne**

#### **§ 100**

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

#### **§ 101**

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 100 dokonuje się w dwóch etapach:
  - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
  - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię nie później niż w terminie sześciu miesięcy od oddania budynku do użytkowania..

2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:
  - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
  - 2) określanie 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 rozliczanie metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
  - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo – usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
  - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
  - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych (atrakcyjność).
3. Regulamin, o którym mowa w ust. 2, powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

### **§ 102**

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 100, 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.

### **§ 103**

Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorczą w formie uchwały.

### **§ 104**

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

## **7.2. Wkłady mieszkaniowe**

### **§ 105**

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

### **§ 106**

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy na zasadach określonych w § 105.

## **7.3. Wkłady budowlane**

### **§ 107**

Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

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

### **§ 108**

1. W wypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 139, jak też koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Roszczenie o zwrot wartości rynkowej lokalu jest zbywalne i podlega egzekucji.

### § 109

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową lokalu. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa prawa do lokalu, ustalana w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię. Ustalając wartość rynkową lokalu rzeczoznawca bierze pod uwagę jego rzeczywisty stan i wyposażenie.
2. Z wartości rynkowej prawa do lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

### § 110

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

## **8. PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI**

### § 111

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na członka własność lokalu.
2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawo do lokali, których koszt budowy sfinansowany został środkami Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

3. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawo do lokali w domach specjalnego przeznaczenia dla ludzi starszych lub niepełnosprawnych. Wykaz tych domów ustala Rada Nadzorcza.

#### § 112

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

#### § 113

1. Spółdzielnia jest obowiązana pisemnie poinformować członka wnioskującego przeniesienie własności lokalu o zasadach i trybie rozpatrzenia wniosków.
2. W terminie trzech miesięcy od dnia złożenia wniosku o przeniesienie własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę z osobą uprawnioną.

#### § 114

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla zrealizowania złożonych przez członków wniosków o przeniesienie własności lokali.
2. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do przeniesienia własności lokali powinny być rozliczane na wszystkich członków.

#### § 115

Członek wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę tytułu, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.

#### § 116

Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu oraz wpisu do księgi wieczystej ponosi członek, na którego jest przenoszona własność lokalu.

### **8.1 Przekształcanie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu**

#### § 117

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie podlega przekształceniu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w budynku wybudowanym z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

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

### **§ 118**

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

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 63, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 139 statutu,
- 3) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,

### **§ 119**

Wartość rynkową określa się na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

### **§ 120**

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 118, jeżeli brak jest osób uprawnionych; małżonka, dzieci i innych osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się § 108 dotyczącego rozliczenia z tytułu wkładu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

### **§ 121**

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

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

### **§ 122**

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę

przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 63, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 139 statutu.

### § 123

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 17<sup>14</sup> usm, 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 członka Spółdzielni.

### § 124

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi 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.

### § 125

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego księga wieczysta prowadzona do tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24<sup>1</sup> ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001 r. nr 124, poz. 1361 i nr 125, poz. 1368 oraz z 2002 r. nr 169, poz. 1387).

### § 126

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.

### § 127

Do istniejących w dniu 24 kwietnia 2001 r. praw do domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków stosuje się

odpowiednio przepisy rozdziału 2<sup>1</sup> ustanowionej ustawą z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw. Do czasu przeniesienia własności na rzecz członka Spółdzielni mają zastosowanie zasady:

- 1) jeżeli prawo do domu jednorodzinnego przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności domu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela. Pełnomocnik (przedstawiciel) uprawniony jest do udziału w Walnym Zgromadzeniu,
- 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 tytułu 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, jeżeli prawo do domu przysługuje im obojgu,
- 5) członkowie, oprócz wkładu budowlanego, obowiązani są pokryć koszty przeniesienia własności domu, a także udział w kosztach likwidacji Spółdzielni, o ile przeniesienie własności następuje w ramach postępowania likwidacyjnego.

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

##### **§ 128**

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

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 63, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w §139 statutu.

##### **§ 129**

Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi

wieczyste pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci członkowie, na rzecz których Spółdzielnia przenosi ułamkowy udział we współwłasności tego garażu zgodnie z art. 17<sup>15</sup> usm.

### § 130

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich udziału we współwłasności garażu, 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 członka Spółdzielni.

## **8.5. Przekształcenie tytułu prawnego do lokalu, który uprzednio był mieszkaniem zakładowym**

### § 131

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez spółdzielnię był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, Spółdzielnia zobowiązana jest zawrzeć z tym najemcą umowę przeniesienia własności lokalu.

2. Warunkiem przeniesienia własności lokalu na dotychczasowego najemcę jest dokonanie 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
- c) spłaty kosztów dokonanych przez Spółdzielnię nakładów koniecznych na utrzymanie budynku w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania, jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie

## **9. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

### **9.1. Zasady ogólne**

### § 132

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiąca niedobór albo nadwyżkę łącznie z pozostałymi kosztami i przychodami operacyjnymi i finansowymi oraz zyskami i stratami nadzwyczajnymi przechodzi do rozliczenia na rok następny jako nadwyżka lub niedobór z całokształtu działalności Spółdzielni. Różnica ta stanowi rozliczenia międzyokresowe kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni.

2. Nadwyżka określona w ust. 1 może być przeznaczona na zasilenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.
3. Niedobór określony w ust. 1 może być pokryty z funduszu zasobowego z wolnych środków obrotowych.

### **§ 133**

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

### **§ 134**

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

### **§ 135**

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 4) fundusz remontowy,
  - 5) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
3. Inne fundusze nie obciążające kosztów działalności Spółdzielni mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej. Zasady ich tworzenia i gospodarowania określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

### **§ 136**

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

### § 137

1. Uchwałę w sprawie podziału i przeznaczenia nadwyżki bilansowej, po uwzględnieniu odliczeń ustawowych, podejmuje Walne Zgromadzenie zwykłą większością głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
2. Stratę bilansową z działalności gospodarczej Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.

## 9.2. Inwestycje mieszkaniowe

### § 138

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
  - 1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
  - 2) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
  - 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
  - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.

## 9.3. Zarządzanie nieruchomościami

### § 139

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali wnoszą do spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1, obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków,

wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.

### § 140

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 139 jest ustalana na podstawie:
  - 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
  - 2) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
  - 3) regulaminu rozliczania gospodarki ciepłej,
  - 4) regulaminu rozliczania zużycia wody.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Regulamin rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi powinien zawierać w szczególności:
  - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów),
  - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (np. 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych) i inne czynniki wpływające na wysokość kosztów (np. posiadane psy),
  - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
  - 4) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.
4. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki ciepłej powinien zawierać w szczególności:
  - 1) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
  - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,
  - 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki ciepłej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
  - 4) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nie równorzędnych walorów cieplnych lokalu,

- 5) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
- 6) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami lokali opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania pokrycia niedoboru.

5. Regulamin rozliczania zużycia wody powinien zawierać w szczególności:

- określenie organizacyjnej jednostki rozliczenia zużycia wody
- określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej
- określenie różnicowania obciążeń poszczególnych lokali niedoborami lub nadwyżkami w bilansie zużycia wody
- zasady przyznawania bonifikat w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez dostawcę
- formę rozliczeń z użytkownikami opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego czyli terminy zwrotu nadpłat lub żądania pokrycia niedoboru.

#### § 141

1. Różnica między faktycznymi kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, z zastrzeżeniem ust. 2, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali, a przychodami z tytułu opłat za c.o. i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią, a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

#### § 142

1. Opłaty, o których mowa w § 139, powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca, przy czym dniem zapłaty jest dzień wpływu środków na rachunek Spółdzielni.
2. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Członkowie spółdzielni, osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele nie będący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.
4. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki za zwłokę w wysokości 90 % odsetek ustawowych.

### § 143

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

### § 144

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany pionów instalacji wodociągowej, gazowej, ciepłej wody, kanalizacji, centralnego ogrzewania, instalacji elektrycznej do zabezpieczenia głównego w lokalu. Szczegółowy zakres tych obowiązków określa w regulaminie Rada Nadzorcza.
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.

### § 145

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale.  
Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokali uznaje się :
  - 1) naprawy 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 dopływowych i 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 od strony wewnętrznej oraz malowanie okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją,
  - 7) naprawy instalacji elektrycznej wewnątrz lokalu począwszy od zabezpieczenia głównego,
  - 8) naprawy instalacji gazowej od gazomierza do urządzeń odbiorczych wraz z tymi urządzeniami.
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.

#### **§ 146**

1. Finansowanie remontów obciążających Spółdzielnię 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 środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali siedmiu lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (ocieplenia budynków, wymiana instalacji).

#### **§ 147**

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno – użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.
3. Nakłady, o których mowa w 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.
4. W przypadku przekształcania 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.

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

##### **§ 148**

Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Walne Zgromadzenie stosowną uchwałą.

### **10. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

##### **§ 149**

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

##### **§ 150**

W razie likwidacji Spółdzielni część majątku Spółdzielni pozostała do dyspozycji Walnego Zgromadzenia, jest dzielona w częściach równych między aktualnych członków Spółdzielni.

##### **§ 151**

Wybór nowego składu Rady Nadzorczej zostanie dokonany przez pierwsze Walne Zgromadzenie po zarejestrowaniu statutu.

## Spis treści

	§§	Str.
1. Postanowienia ogólne	1 – 5	2
2. Członkowie ich prawa i obowiązki	6 – 21	4
2.1 Członkostwo w spółdzielni		4
2.2 Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków spółdzielni		6
2.3 Wpisowe i udziały		7
2.4 Prawa i obowiązki członków		8
2.5 Ustanie członkostwa		11
3. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	21 <sup>1</sup> -24	14
4. Organy spółdzielni	25-52	15
4.1 Walne Zgromadzenie		16
4.2 Rada Nadzorcza		24
4.3 Zarząd		28
5. Tytuły prawne do lokali	57-94	32
5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego		33
5.2 Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego (domu jednorodzinnego)		36
5.3 Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym		40
5.4 Odrębna własność lokalu		41
5.5 Najem lokalu		43
6. Zasady zaspokajania potrzeb lokalowych członków	95-100	44
6.1 Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków		44
6.2 Zamiana lokali		46
7. Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania	101-115	46

w razie wygaśnięcia prawa do lokalu		
7.1 Zasady ogólne		46
7.2 Wkłady mieszkaniowe		48
7.3 Wkłady budowlane		49
7.4 Rozliczenie w razie wygaśnięcia prawa do lokalu		50
8. Przekształcenie tytułów prawnych do lokali	116-142	51
8.1 Przekształcanie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu		53
8.2 Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego		54
8.3 Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu		55
	§§	Str.
8.4 Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego		57
8.5 Przekształcenie tytułu prawnego do lokalu, który uprzednio był mieszkaniem zakładowym		58
9. Gospodarka Spółdzielni	143-158	59
9.1 Zasady ogólne		59
9.2 Inwestycje mieszkaniowe		60
9.3 Zarządzanie nieruchomościami		60
9.4 Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna		65
10. Przepisy przejściowe i końcowe	159-162	65

