

Załącznik do uchwały nr 9/2024 Walnego Zgromadzenia Członków  
Waleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Wałczu  
odbytego w dniach 21, 22 i 23.05.2024 r.

## **STATUT**

# **WAŁECKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ W WAŁCZU**



**Tekst jednolity**

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

## § 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę Walecka Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Wałcz
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

## § 2

Walecka Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa w Wałczu, zwana dalej „Spółdzielnią” działa na podstawie przepisów:

- ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2023r., poz. 1450 ze zm.), zwanej dalej „prawem spółdzielczym”,
- ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2024r., poz. 558 ze zm.), zwanej dalej „ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych”,
- innych przepisów prawa powszechnie obowiązującego i postanowień niniejszego statutu.

## § 3

Celem Spółdzielni mieszkaniowej 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

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

## § 5

Spółdzielnia może być członkiem związków, organizacji społecznych i sportowych, gdy przemawia za tym interes członków Spółdzielni.

## § 6

1. 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) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
  - 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
2. W celu realizacji działań określonych w ust.1 Spółdzielnia może w szczególności:
  - 1) zarządzać nieruchomościami stanowiącymi jej własność jak również nieruchomościami stanowiącymi własność jej członków,
  - 2) zarządzać nieruchomościami nie stanowiącymi jej własność na podstawie umów zawartych z właścicielami tych nieruchomości,
  - 3) nabywać potrzebne tereny na własność lub użytkowanie wieczyste,
  - 4) prowadzić zakłady produkcji pomocniczej, zakłady budowlano-remontowe i spółdzielcze pogotowie techniczne,
  - 5) budować lub nabywać domy mieszkalne, lokale użytkowe oraz inne niezbędne do realizacji celów określonych w pkt.1 i 2,
  - 6) wydzierżawiać członkom lub innym osobom grunty stanowiące jej własność lub będące w jej użytkowaniu wieczystym,

- 7) zaciągać kredyty na realizację przedsięwzięć inwestycyjno–budowlanych Spółdzielni,
  - 8) prowadzić działalność społeczno-oświatową, kulturalną i sportową w domach i ośrodkach kultury.
3. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą związaną z realizacją celu, o którym mowa w ust.2 i przedmiotu działania określonego w ust.1.
  4. Przedmiotem działalności Spółdzielni według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:
    - 1) 68.20.Z - wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
    - 2) 41.10.Z – realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
    - 3) 41.20.Z – roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
    - 4) 43.12.Z – przygotowanie terenu pod budowę,
    - 5) 43.29.Z – wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych,
    - 6) 43.39.Z – wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych,
    - 7) 68.10.Z – kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
    - 8) 68.31.Z – pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
    - 9) 68.32.Z – zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
    - 10) 71.11.Z – działalność w zakresie architektury,
    - 11) 81.10.Z – działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach,
    - 12) 90.04.Z – działalność obiektów kulturalnych.
    - 13) 35.30.Z - wytwarzanie i zaopatrywanie w parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych.

Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z samorządem terytorialnym, organizacjami spółdzielczymi, osobami fizycznymi oraz innymi organizacjami spółdzielczymi i gospodarczymi. W szczególności może tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki prawa handlowego i cywilne, a także zawierać umowy o administrowanie budynkami mieszkalnymi.

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

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

#### **§ 7**

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności" lub
  - 5) będąca założycielem Spółdzielni.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem Spółdzielni. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art. 16 prawa spółdzielczego stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
5. Postanowienia ust. 1–3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

6. Członkiem Spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### § 8

Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni jest 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, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

#### § 9

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Zarząd Spółdzielni może prowadzić rejestr zadłużeń z tytułu opłat o którym mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członek, jego współmałżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr wymieniony w ust.1.

### **2.2. Powstanie członkostwa w Spółdzielni.**

#### § 10

Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) nabycia ekspektatywy własności,
- 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
- 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 tej ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 tej ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6,
- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 tej ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

#### § 11

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osób, o których mowa w § 7 ust. 4 jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko, miejsce zamieszkania oraz PESEL, a w odniesieniu do osób prawnych – ich nazwę i siedzibę. Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.

4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 7 ust. 1.
5. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
6. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków, w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać jej uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

### **2.3. Prawa członków.**

#### § 12

1. Członkowi Spółdzielni przysługują prawa przyznane przepisami ustawy, a także postanowieniami niniejszego statutu, a w szczególności:
  - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
  - 2) brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
  - 3) otrzymywania w sposób wskazany w ustawie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 4) otrzymywania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia oraz informacji o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
  - 5) żądania w trybie określonym w ustawie oraz w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
  - 6) żądania w trybie określonym w ustawie i statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
  - 7) zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i statucie,
  - 8) zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i statucie,
  - 9) otrzymywania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni,
  - 10) żądania odpisu obowiązującego statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów,
  - 11) otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
  - 12) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
  - 13) zawarcia umowy ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
  - 14) zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
  - 15) żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, prawo do lokalu użytkowego albo garażu,
  - 16) żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 17) modernizowania lokalu według projektów uzgodnionych ze Spółdzielnią oraz wyposażania i wykańczania lokalu według indywidualnych gustów i potrzeb.
2. Koszty wydania kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 11 ponosi członek występujący o ich wydanie. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
3. Odpis statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie.
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 niż 7 dni.

5. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

#### **2.4. Obowiązki członków.**

##### § 13

Członek obowiązany jest:

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
- 3) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 4) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w rejestrze lub deklaracji członkowskiej,
- 5) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 7) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
- 8) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 9) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i jej zabezpieczenie,
- 10) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 11) niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,
- 12) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 13) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 14) wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.

#### **2.5. Ustanie członkostwa.**

##### § 14

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
  - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
  - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
  - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
  - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty

wszystkich tytułów prawnych do lokali w Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

4. Udział byłego członka wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni w terminie 30 dni od zatwierdzenia tego sprawozdania finansowego uchwałą Walnego Zgromadzenia. Udziały nie podlegają waloryzacji a ich zwrot w wartości nominalnej następuje w takim zakresie, w jakim nie zostały one przeznaczone na pokrycie strat bilansowych Spółdzielni.

#### § 15

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

### 3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE.

#### § 16

1. Od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, dotyczących praw członkowskich, o jakich mowa w § 12 ust. 1 pkt 9 - 17 członkowi przysługuje prawo odwołania:
  - 1) od uchwały Zarządu - do Rady Nadzorczej,
  - 2) od uchwały Rady Nadzorczej - do Walnego Zgromadzenia.
2. W każdym przypadku odwołanie przysługuje tylko do jednego organu Spółdzielni i może być wniesione w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego zawiadomienia o uchwale Zarządu lub Rady Nadzorczej. Zawiadomienie powinno zawierać pouczenie o prawie i trybie odwołania.

#### § 17

Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu określonego w § 16 ust.2, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił się wyjątkowymi okolicznościami.

#### § 18

1. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia.
2. Odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem zgromadzenia.

#### § 19

Odpis uchwały organu odwoławczego wraz z jej uzasadnieniem doręcza odwołującemu zarząd w terminie 14 dni od daty podjęcia uchwały.

#### § 20

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

#### § 21

Postanowienia o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

#### § 22

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 30 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni.
2. Wnioski i skargi członków skierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu 3 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni.

## 4. ORGANY SPÓŁDZIELNI.

### § 23

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do wybieralnych organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów, z zastrzeżeniem § 34 ust. 9, 10 i 11.
4. Przy obliczeniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko oddane za i przeciw uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

### § 24

1. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują za udział w posiedzeniach Rady ryczałtowe wynagrodzenie miesięczne w wysokości:
  - 1) przewodniczący – 42%,
  - 2) członkowie prezydium Rady – 38%,
  - 3) pozostali członkowie – 35%minimalnego wynagrodzenia za pracę określanego na podstawie stosownej ustawy.
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust.1 wypłacane jest na koniec miesiąca w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń.

#### 4.1. Walne Zgromadzenie - odbywane w częściach.

### § 25

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

### § 26

1. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika.
2. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników.
3. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
4. Pełnomocnik nie może być wybierany do organów samorządowych Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 6.
5. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia.
6. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika, z zastrzeżeniem ust.2 i 3. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej. W przypadku zgłoszenia kandydata przez osobę prawną do zgłoszenia należy dołączyć także pełnomocnictwo.
7. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.



## § 27

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej.
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych, podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach.
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu.
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie.
- 5) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat.
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej.
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowanie z nich.
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie oznaczania najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni i przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni.
- 11) uchwalanie zmian statutu.
- 12) uchwalenie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej.
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie.
- 14) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej i Zarządu,
- 15) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
- 16) wybór przedstawicieli na Kongres Spółdzielczości Krajowej Rady Spółdzielczej.

## § 28

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

## § 29

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia Zarząd Spółdzielni zawiadamia pisemnie co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części:
  - 1) członków Spółdzielni,
  - 2) związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajową Radę Spółdzielczą.

2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. W stosunku do wszystkich członków Spółdzielni dopuszcza się zawiadomienie poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych budynków znajdujących się w zasobach Spółdzielni, a także na stronie internetowej Spółdzielni oraz na stronie Elektronicznego Biura Obsługi Klienta Spółdzielni („EBOK”).
3. W przypadku, gdy porządek obrad obejmuje wybór członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej w terminie do 14 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

#### § 30

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenie pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia winien być podany do wiadomości członków Spółdzielni oraz podmiotów wymienionych w § 29 ust.1, na 7 dni przed terminem obrad Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, w sposób określony w § 29 ust.2.

#### § 31

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 29 i § 30.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia, z zastrzeżeniem ust. 6.
3. 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, z zastrzeżeniem ust. 6.
4. Warunek, o którym mowa w ust. 3 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy w zebraniu danej części Walnego Zgromadzenia nie uczestniczył żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni w danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
5. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:
  - 1) dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni -  $\frac{2}{3}$  głosów,
  - 2) dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej -  $\frac{2}{3}$  głosów,
  - 3) dla podjęcia uchwały o zbyciu nieruchomości, zbyciu zakładu lub innej jednostki organizacyjnej-  $\frac{3}{4}$  głosów,
  - 4) dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni -  $\frac{2}{3}$  głosów,
  - 5) dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni oraz przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni -  $\frac{3}{4}$  głosów.
6. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu

zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie, co najmniej jedna dziesiąta ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

#### § 32

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębne prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.
3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa Regulamin Obrad Walnego Zgromadzenia.

#### § 33

1. Przewodniczący i sekretarze obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia stanowią kolegium, które ustala wynik głosowań na podstawie protokołów wszystkich części Walnego Zgromadzenia.
2. Zarząd zwołuje posiedzenie kolegium w terminie 7 dni od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
3. Protokół z obrad kolegium, które autoryzowało treść podjętych uchwał oraz potwierdziło, które uchwały zostały podjęte, oraz którzy kandydaci zostali wybrani do Rady Nadzorczej lub jako delegaci na zjazd związku podpisują wszyscy członkowie kolegium.
4. Protokół, o którym mowa w ust. 3 stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.
5. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.
6. Wyniki głosowań Walnego Zgromadzenia ogłasza się na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.

#### § 34

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów, z zastrzeżeniem ust.2.
2. Wybory do Rady Nadzorczej odbywają się w systemie mandatowym, z podziałem mandatów na poszczególne osiedla (grupę budynków). Liczba mandatów przypadających na dane osiedle (grupę budynków) jest wprost proporcjonalna do liczby członków zamieszkałych na tym osiedlu (w grupie budynków). Podziału mandatów dokonuje się w proporcji ogólnej liczby członków Spółdzielni do liczby członków w danym osiedlu (grupie budynków), z wyłączeniem członków z Człopy, Mirosławca i Tuczna, którym łącznie przysługuje jeden mandat.
3. Określenia osiedli (grup budynków) oraz podziału liczby mandatów przypadających na poszczególne osiedla (grupy budynków) dokonuje Rada Nadzorcza, uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikającą z zamieszkania w określonym zespole nieruchomości. Nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych osiedli (grup budynków).
4. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami, jako pełnomocnicy osób prawnych, o ile zostali zgłoszeni w trybie § 26 ust. 2 i 6 oraz § 29 ust. 3.
5. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej, jeśli nie pełnili funkcji członka Rady przez co najmniej jedną kadencję.
6. Zgłaszanie kandydatów do Rady Nadzorczej w liczbie nieograniczonej winno być dokonane przez członków Spółdzielni na piśmie złożonym w sekretariacie Spółdzielni, nie później niż na 14 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zgłoszenie kandydatury do Rady Nadzorczej, dokonane za pośrednictwem innego członka powinno zawierać: dane osobowe (nazwisko i imiona oraz adres zamieszkania) zgłaszającego i kandydata oraz załączoną pisemną zgodę kandydata na kandydowanie, a także pisemne oświadczenie o nienaruszaniu zakazu konkurencji, o którym mowa w § 53

- ust.3 i 4. Wzór zgłoszenia kandydata, wzór zgody na kandydowanie oraz wzór oświadczenia o nienaruszaniu zakazu konkurencji określa Regulamin Obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni. W przypadku zgłoszenia kandydata reprezentującego osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni, do zgłoszenia należy załączyć pełnomocnictwo udzielone w trybie § 26 ust. 2 i 6. Zgłoszenia bez wymaganych Regulaminem załączników nie będą uwzględniane.
7. Wszystkie zgłoszenia kandydatów na członków Rady Nadzorczej wraz z kompletem załączników złożone w sekretariacie Spółdzielni przekazywane są komisji wyborczej pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Członkostwo zgłaszającego i kandydata winno być potwierdzone przez pracownika sekcji członkowsko-mieszkaniowej. Komisja wyborcza pierwszej części przygotowuje alfabetyczną listę kandydatów. W przypadku, gdyby zebranie tej części nie odbyło się, listę sporządza komisja wyborcza następnej części, która się odbyła.
  8. Kandydaci, na członków Rady Nadzorczej przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji ze szczególnym uwzględnieniem danych dotyczących: zatrudnienia w Spółdzielni, prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni, pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią, zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych i liczby kadencji pełnionych w Radzie Nadzorczej. Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
  9. Do Rady Nadzorczej wchodzi ten kandydat z danego osiedla (grupy budynków), który uzyskał największą liczbę głosów wszystkich części Walnego Zgromadzenia. W przypadku, gdy z danego osiedla (grupy budynków) nie będzie kandydata na członka Rady Nadzorczej, mandat ten przypada temu kandydatowi, który po obsadzeniu mandatów na pozostałe osiedla (grupy budynków) uzyskał kolejno największą liczbę głosów wszystkich części Walnego Zgromadzenia.
  10. W przypadku przewidzianym w § 41 ust. 3, członkiem Rady Nadzorczej zostaje kandydat z danego osiedla (grupy budynków), który spośród kandydatów z tego osiedla (grupy budynków) uzyskał największą liczbę głosów wszystkich części Walnego Zgromadzenia. W przypadku braku kandydatów z określonego osiedla (grupy budynków), członkiem Rady zostaje kandydat spoza danego osiedla (grupy budynków), który spośród wszystkich zgłoszonych kandydatów uzyskał największą liczbę głosów wszystkich części Walnego Zgromadzenia.
  11. W przypadku uzyskania równej liczby głosów przez dwóch lub więcej kandydatów, mandat obejmuje ten, który wykazuje się najdłuższym stażem członkowskim w Spółdzielni.
  12. Kandydaci do Rady Nadzorczej nie mogą być członkami komisji mandatowo-skrutacyjnej i komisji wyborczej.

#### § 35

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, jeżeli w porządku obrad Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie § 29 i 30 przewidziano punkt dotyczący odwołania członka (członków) Rady Nadzorczej.

#### § 36

1. Postanowienia § 34 stosuje się odpowiednio przy wyborach delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawicieli na Kongres Spółdzielczości Krajowej Rady Spółdzielczej. Wybrani zostają ci kandydaci, którzy we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia otrzymali kolejno największą liczbę głosów. Wzory karty zgłoszenia kandydatów, oświadczeń kandydatów o wyrażeniu zgody oraz karty wyborczej w wyborach delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, określa Regulamin obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.
2. Postanowienia § 34 stosuje się odpowiednio przy wyborach członków Zarządu, z tym że wymagania minimalne w zakresie kwalifikacji niezbędnych do pełnienia funkcji członka Zarządu oraz wykaz dokumentów wymaganych od kandydatów na członków zarządu

określa regulamin Zarządu uchwalany przez Radę Nadzorczą.

#### § 37

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

#### § 38

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

#### § 39

Sprawy związane z obradowaniem części Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane, rozstrzyga ta część Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym.

### 4.2. Rada Nadzorcza.

#### § 40

1. Członków Rady Nadzorczej w liczbie 11 wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.
3. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi trzy lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
5. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwałą w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.

#### § 41

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu,
  - 2) zrzeczenia się mandatu, które staje się skuteczne z momentem złożenia stosownego oświadczenia pisemnego Spółdzielni,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 4) odwołania pełnomocnictwa przez osobę prawną,

- 5) utraty tytułu prawnego do lokalu,
  - 6) z chwilą nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat przed upływem kadencji, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru innego członka Rady, z zastrzeżeniem § 34 ust. 10 i 11. Kadencja wybranego w tym trybie członka Rady Nadzorczej upływa z końcem kadencji członka, który mandat utracił.

#### § 42

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,
  - 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) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
  - 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 7) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 8) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
  - 10) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
  - 11) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
  - 12) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasad tworzenia funduszy,
  - 13) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalanie wartości początkowej lokali,
  - 14) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
  - 15) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
  - 16) uchwalanie regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 17) uchwalanie regulaminu postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo-usługowe,
  - 18) uchwalanie regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,
  - 19) uchwalanie regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
  - 20) uchwalanie regulaminu porządku domowego,
  - 21) uchwalanie regulaminu Zarządu i wynagradzania,
  - 22) uchwalanie regulaminu komisji Rady,

- 23) ustalenie zasad zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

#### § 43

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu 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

#### § 44

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności – jego zastępca.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek ½ członków Rady lub na wniosek Zarządu Spółdzielni w terminie 14 dni od dnia złożenia wniosku.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej (łącznie z projektami uchwał) co najmniej na 7 dni przed posiedzeniem Rady.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy Rady określonego statutem Spółdzielni.
5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

#### § 45

Wewnętrzna struktura 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.

### **4.2. Zarząd.**

#### § 46

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

#### § 47

1. Zarząd składa się z trzech członków, w tym prezesa i jego zastępców.
2. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców, wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Walne Zgromadzenie. Odwołanie i powołanie następuje w głosowaniu tajnym.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

#### § 48

1. Z członkami Zarządu Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy lub stosunek cywilnoprawny.
2. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

#### § 49

1. Do zakresu działania Zarządu należy:
  - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
  - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
  - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
  - 4) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
  - 5) zawieranie umów o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (budynku wybudowanym na gruncie, do którego spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego),

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

#### § 50

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez prezesa Zarządu, a w jego nieobecności – przez zastępcę prezesa co najmniej dwa razy w miesiącu.
2. Warunki podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin Zarządu.

#### § 51

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

#### § 52

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

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

#### § 53

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



6. Zarząd w terminie 30 dni zwołuje posiedzenie Walnego Zgromadzenia w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołania zawieszonoego członka Rady Nadzorczej.

#### § 54

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

#### § 55

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

### **5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI.**

#### § 56

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:

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

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

#### § 57

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a 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 osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 145.
7. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
8. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
9. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni - osoby prawnej.
10. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego 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.

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

#### § 58

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

#### § 59

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

#### § 60

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 59 ust.1 pkt 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wniesionych 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.

#### § 61

1. W przypadku śmierci osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu 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. 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.
3. Osoba, o której mowa w ust. 2 staje się stroną umowy o budowę lokalu, o której mowa w § 59.

#### § 62

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i statucie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji - członek spółdzielni uiszczył wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 3 albo 4 stanie się prawomocne,
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu, z zastrzeżeniem ust. 6.
6. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
  - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w §58 ust.1,
  - 2) osoba, o której mowa w § 61 ust. 1, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

#### § 63

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

#### § 64

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

#### § 65

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

w następstwie śmierci uprawnionego lub na podstawie postanowień § 62 ust. 2 i 3, osobom bliskim uprawnionego przysługuje roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust.1 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust.1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o jakich mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### § 66

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

#### § 67

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

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

#### § 68

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 prawa do lokalu powinna 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 własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo, albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

## § 69

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

## § 70

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.

## § 71

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłata opłat, o których mowa w § 145, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.

## § 72

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

## § 73

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 tego lokalu.

## § 74

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust.2 należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

## § 75

1. Do ustanowionych wcześniej spółdzielczych praw do lokalu użytkowego w tym do garażu stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
2. Do prawa do domu jednorodzinnego stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

### **5.3. Odrębna własność lokalu.**

## § 76

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna

zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna 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.

#### § 77

1. Z chwila zawarcia umowy, o której mowa w § 76 powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### § 78

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub jego następcą prawny z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 76 pkt 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.

#### § 79

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

#### § 80

1. Spółdzielnia ustanawia odrębną własność lokalu na rzecz osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu albo nabywcy ekspektatywy w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 145.

#### § 81

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

#### § 82

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nimi 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.

#### § 83

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

#### § 84

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 38 stosuje się odpowiednio.

#### § 85

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.

### **5.4. Najem lokalu.**

#### § 86

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

#### § 87

Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni mieszkaniowej mają zastosowanie przepisy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

#### § 88

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale o innym przeznaczeniu.
2. Dobór najemców lokali następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki wynajmu lokali określa się w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej. Zasady i warunki zawierania tych umów określa Rada Nadzorczą.
4. Zmiana tytułu prawnego do lokalu zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. Zgoda taka nie jest wymagana dla realizacji uprawnień najemców a także najemców pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, którzy ponieśli w pełnym zakresie koszty budowy lokalu, wynikających z art. 39 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

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

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

#### § 89

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

#### § 90

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, Spółdzielnia zbywa w drodze przetargu na warunkach prawa odrębnej własności, jeżeli do lokalu tego nie zgłoszono roszczeń określonych w § 58 i 65.
2. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia zbywa w drodze przetargu na warunkach odrębnej własności lokalu.
3. Tryb i zasady przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 145.

#### § 91

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

### **6.2. Zamiana lokali.**

#### § 92

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

#### § 93

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 oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

#### § 94

1. Zamiana spółdzielcza dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między



członkiem spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu uzależniona jest od zgody Zarządu.

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.

#### § 95

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 WNOŻENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGASNIĘCIA PRAWA DO LOKALU.**

#### **7.1. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu nowobudowanego.**

#### § 96

Osoby ubiegające się o ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązane uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.

#### § 97

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 56 dokonuje się w dwóch etapach na podstawie dokumentacji projektowo – kosztorysowej. Wstępnie ustalony koszt budowy lokalu stanowi podstawę ustalenia terminów i wysokości zaliczek na wkład, do którego wniesienia jest zobowiązana osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa. W przypadku zmiany cen w trakcie realizacji inwestycji dopuszcza się korygowanie wstępnie ustalonego kosztu budowy po zakończeniu realizacji danego przedsięwzięcia inwestycyjnego, ale nie później niż 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Podstawą rozliczenia są koszty faktyczne poniesione przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:
  - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada spółdzielnia,
  - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
  - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczenie metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
  - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
  - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni łazienki, podłogi),
  - 6) postanowienia umożliwiające różnicowanie 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.

#### § 98

1. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.
2. Jeśli pobrana na poczet wkładu na podstawie rozliczenia wstępnego należność okaże się wyższa od wysokości wkładu ustalonej w rozliczeniu ostatecznym, nadpłatę Spółdzielnia zwraca członkowi w terminie 3 miesięcy od podjęcia przez Radę Nadzorczą uchwały, o jakiej mowa w ust 1. Postanowienie powyższe stosuje się odpowiednio do członka, jeżeli

pobrana na poczet wkładu należność okaże się niższa od wysokości wkładu ustalonej w rozliczeniu ostatecznym.

#### § 99

Osoba ubiegająca 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 uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

#### § 100

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

#### § 101

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

#### § 102

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

#### § 103

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.
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 osoby ubiegającej się o ustanowienie prawa, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

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

#### § 104

Osoba uzyskująca spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, realizująca roszczenie w trybie § 61 lub § 65, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

#### § 105

Osoba uzyskująca spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie w związku z realizacją zamiany mieszkań wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez

Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

#### § 106

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

#### § 107

Osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, o którym mowa w § 90:

- 1) w drodze roszczeń, o jakich mowa w § 61 lub § 65, wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
- 2) w trybie przetargu - wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

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

#### § 108

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego 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 zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 59 ust.1 pkt 1, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 145, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

#### § 109

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nieopróżnienia lokalu, gdy z roszczeniem w trybie § 61 lub § 65 występują osoby uprawnione, Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu określonej na dzień wygaśnięcia tego prawa.
2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

#### § 110

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w związku z realizacją zamiany mieszkania Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.
2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą w wyniku zamiany spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

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

#### § 111

1. W wypadku, o jakim mowa w § 58, Spółdzielnia określa należny osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Postanowienie ust. 1 stosuje się odpowiednio do wkładu budowlanego w przypadku, o jakim mowa w § 101.

#### § 112

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust.2 nie może być wyższa od kwoty jaka Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – nadto kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

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

#### **8.1. Zasady ogólne.**

#### § 113

1. Członek, któremu przysługuje lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.
2. Niedopuszczalne jest przeniesienie przez Spółdzielnię na inna osobę własności lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

#### § 114

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

#### § 115

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

#### § 116

1. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 113 i 114 w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu przepisów ustawy z dn. 21 sierpnia 1997 r., o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 115 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu przepisów ustawy z dn. 21 sierpnia 1997 r., o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania

wieczystego gruntu na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

#### § 117

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.
2. Koszty porządkowania stanu prawnego danej nieruchomości obciążają posiadaczy spółdzielczych praw do lokali w tej nieruchomości, niezależnie od tego czy są zainteresowani wyodrębnieniem własności lokali.
3. Nie wymienione w ust. 2 koszty pozostałych prac przygotowawczych niezbędnych dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach są kosztem własnym Spółdzielni rozliczanym na ogół członków i niezrefundowanym przez Skarb Państwa.
4. Koszty czynności prac przygotowawczych do realizacji wniosku o przeniesienie własności lokalu obciążają wnioskodawcę przeniesienia własności lokalu.
5. Szczegółowe zasady i tryb rozliczania kosztów wymienionych w ust.2-4 określa Rada Nadzorcza.

#### § 118

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

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

#### § 119

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

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w § 59 ust.1 pkt 1, w tym w szczególności średniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt.2,
- 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków,
- 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 145.
- 4) spłaty kosztów ogrzewania zaliczonych na wkład mieszkaniowy.

#### § 120

W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dn. 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzieleniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłacanych premii gwarancyjnych, przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

#### § 121

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 119, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia własności lokalu na nich, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym wypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

#### § 122

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 lub osobie niebędącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu.**

#### § 123

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

- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 145.
- 3) spłaty kosztów ogrzewania zaliczone na wkład budowlany.

#### § 124

Po śmierci członka spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 123, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia własności lokalu. W takim przypadku przyjmuje się, że wniosek został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

#### § 125

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

#### § 126

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art.24 ust.2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r., o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2017 r., poz. 1007 ze zm.).

#### § 127

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.

## **9. GOSPODARKA SPÓLDZIELNI.**

### **9.1. Zasady ogólne.**

#### § 128

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego.

#### § 129

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięte przez Spółdzielnię kredyty lub pożyczki wymagają zgody Rady Nadzorczej.

## § 130

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

## § 131

1. Spółdzielnia tworzy:
  - 1) fundusz zasobowy,
  - 2) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 3) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
  - 4) fundusz działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
  - 5) fundusz pożyczkowy,
  - 6) fundusz działalności podstawowej (eksploatacji),
  - 7) inne fundusze celowe.
2. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dn. 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze.
3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## § 132

Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy, z zastrzeżeniem § 140 pkt 3.

## § 133

1. O podziale nadwyżki bilansowej decyduje uchwałą Walne Zgromadzenie z zastrzeżeniem, że środki przeznaczone powinny być według następującej kolejności:
  - 1) fundusz zasobowy,
  - 2) fundusz działalności podstawowej (eksploatacji),
  - 3) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
  - 4) fundusz działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
  - 5) pozostałe fundusze.
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z:
  - 1) funduszu zasobowego,
  - 2) innych funduszy według kolejności określonej w § 131 ust.1.

### **9.2. Inwestycje mieszkaniowe.**

## § 134

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.
4. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

### **9.3. Zarządzanie nieruchomościami.**

## § 135

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
2. Przepisu ustępu 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa

w art.24 ,1 lub art.26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art.24,1 lub art 26 ustawy o spółdzielniach oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).

#### § 136

1. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w § 135 ust.1 są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.
2. Zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie:
  - 1) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy ciepła określonych w planach uchwalanych przez Radę Nadzorczą,
  - 2) zasady rozliczania kosztów wymienionych w pkt.1 określone przez Radę Nadzorczą.

#### § 137

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a zaliczkowo pobranymi opłatami użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego. Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzeniem ścieków, jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.
3. W przypadku zgłoszenia wniosku większości członków – właścicieli lokali o utworzeniu wspólnoty mieszkaniowej, występującą różnicą niedoboru obciąża się poszczególnych właścicieli w danej nieruchomości, stosownie do wielkości ich udziałów. Występującą nadwyżką dochodów nad kosztami uznaje się poszczególnych właścicieli tej nieruchomości. Rozliczenie niedoboru lub nadwyżki w gospodarce funduszem remontowym następuje analogicznie jak w eksploatacji.
4. Rozliczenie, o którym mowa w ust.2 jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.

#### § 138

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

W przypadku nadpłaty – Spółdzielnia zwraca różnicę użytkownikowi lokalu.  
W przypadku nadwyżki kosztów – użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić różnicę w terminie określonym przez Spółdzielnię.
3. Rozliczenie, o którym mowa w ust.2, jest dokonywane odrębnie dla każdego budynku.

#### § 139

Uchwalane przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości powinny zawierać w szczególności:

- 1) określenie, że jednostką organizacyjną rozliczania poszczególnych kosztów jest nieruchomość a w przypadku kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków – budynek,
- 2) określenie, fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
- 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
- 4) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nie równorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
- 5) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości



usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.

#### § 140

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła powinny określać w szczególności:

- 1) budynek jako jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła jest budynek,
- 2) fizyczna jednostkę rozliczenia kosztów stałych oraz kosztów zmiennych,
- 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej,
- 4) stosowanie współczynników wyrównawczych 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 mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania pokrycia niedoboru.

#### § 141

1. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokalu w zakresie:
  - 1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
  - 2) naprawy okien i drzwi,
  - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
  - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
  - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
  - 6) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
2. Naprawy i wymiany określone w ust.1 obciążają użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za użytkowanie lokalu.
3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych, obciąża członka Spółdzielni.

#### § 142

Naprawy i wymiany w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości niewymienione w § 141 są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

#### § 143

1. Finansowanie remontów określonych w § 142 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 5 lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (docieplenia budynków, wymiana instalacji).

#### § 144

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody przez uiszczanie comiesięcznych opłat, a także kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię. Opłata ta jest pomniejszona o tę część kosztów, która pokryta została zażytkami z działalności Spółdzielni.

2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewania wody przez uiszczanie comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, a także kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię - przez wnoszenie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszona o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych a także kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszona o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnej.
5. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalone według zasad określonych w umowach najmu. Najemca obowiązany jest także do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostawy wody, i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.
6. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu obowiązani są:
  - 1) do spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz z odsetkami przypadającymi na ich lokale,
  - 2) do spłaty zobowiązań długoterminowych z tytułu wkładów mieszkaniowych sfinansowanych z innych środków niż kredyt bankowy.
7. Członkowie Spółdzielni i osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu obowiązani są do pokrycia wszelkich kosztów poniesionych przez Spółdzielnię dla określenia przedmiotu odrębnej własności.
8. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-7 solidarnie z członkami Spółdzielni nie będącymi członkami Spółdzielni odpowiadają:
  - 1) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
  - 2) osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
9. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust.8 pkt.1 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
10. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów z działalności, której lokale te służą.

#### § 145

1. Opłaty, o których mowa w § 144 mogą być wykorzystane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.
2. Opłaty, o których mowa w § 144 ust.1-5 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 tego każdego miesiąca, bez oddzielnego wezwania.

3. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi lokalu do dyspozycji a ustaje z dniem przekazania go do Spółdzielni a gdy wykonanie remontu zwalnianego lokalu zostało zlecone Spółdzielni nie później niż po upływie jednego miesiąca od opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.
4. Od niezapłaconych w terminie opłat za używanie lokali Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe za opóźnienie . W przypadkach indywidualnie uzasadnionych po spłacie należności głównej, Zarząd może, na wniosek dłużnika umorzyć całość lub część naliczonych odsetek ustawowych za opóźnienie.
5. Członek nie może potrącać bez zgody Spółdzielni swoich należności z opłat za używanie lokalu.
6. Bieżące opłaty dokonywane przez członków Spółdzielni za używanie lokali mieszkalnych, lokali użytkowych lub garaży zaliczane są na najwcześniejsze zaległości, odsetki powstałe od tej zaległości w dniu wpłaty przez wpłacającego.

#### § 146

1. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej trzy miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Na żądanie Spółdzielni jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat.
2. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
3. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować wysokość opłat na drodze postępowania wewnątrzspółdzielczego lub bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego nie zwalnia członków Spółdzielni osoby nie będące członkami oraz właścicieli nie będących członkami z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

#### § 147

W stosunku do osób, które zamieszkują lokale spółdzielcze bez tytułu prawnego Spółdzielnia może pobierać odszkodowanie w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą z uwzględnieniem postanowień przepisów obowiązujących w tym zakresie.

#### § 148

Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 149

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.
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.

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

#### § 150

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną,

oświatową i kulturalną, prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

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

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

### **10.1. Likwidacja Spółdzielni.**

#### **§ 151**

1. W przypadku postawienia Spółdzielni w stan likwidacji, po przeprowadzeniu przez likwidatora postępowania likwidacyjnego, określonego w ustawie prawo spółdzielcze i zaspokojenia roszczeń względem Spółdzielni, ostatnie Walne Zgromadzenie określa cele, na jakie przeznaczony zostaje pozostały po likwidacji majątek.
2. Jeżeli po dwukrotnym, pisemnym powiadomieniu członków Walnego Zgromadzenia zebranie nie może dojść do skutku, uprawnienia określone w ust.1 przechodzą na Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia była zrzeszona lub na Krajową Radę Spółdzielczą.
3. Pozostały po likwidacji majątek trwały oraz nieruchomości, a także papiery wartościowe i udziały w podmiotach gospodarczych, które nie znalazły nabywców, przeznacza się na cele:
  - 1) spółdzielcze,
  - 2) społeczne.
4. Udział członków w podziale majątku, o którym mowa w ust.3 jest proporcjonalny do okresu pozostawania wniesionego udziału członkowskiego w dyspozycji Spółdzielni.
5. Wypłaty środków pieniężnych, o których mowa w ust.3 pkt.2 dokonuje się w gotówce, po potrąceniu zaległości wobec likwidowanej Spółdzielni.

#### **§ 152**

Postanowienia statutu wchodzą w życie z dniem zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

**SEKRETARZ  
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY  
WALNEGO ZGROMADZENIA**

I części .....

I części .....

II części.....

II części.....

III części .....

III części .....

-----  
*Czytelne podpisy imieniem i nazwiskiem*