

STATUT  
MIĘDZYZAKŁADOWEJ  
SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWEJ  
W EŁKU

SPIS TREŚCI

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI .....	3
2. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI .....	4
2.1 Członkostwo w Spółdzielni .....	4
2.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni .....	5
2.3. Prawa członków .....	6
2.4. Obowiązki członków .....	6
2.5. Ustanie członkostwa .....	7
2.6. Wpisowe i udziały. ....	8
3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE .....	8
4. ORGANY SPÓŁDZIELNI .....	9
4.1. Walne Zgromadzenie. ....	9
4.2. Rada Nadzorcza .....	13
4.3. Zarząd .....	15
5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI .....	16
5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego .....	17
5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu .....	19
5.3. Odrębna własność lokalu .....	20
5.4. Najem lokalu .....	21
6. ZAMIANA LOKALI .....	22
7. ZASADY WNOŠENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA TYTUŁU PRAWNEGO DO LOKALU. ....	22
7.1. Rozliczenia z tytułu wkładu w razie wygaśnięcia prawa do lokalu .....	23
8. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI .....	24
8.1. Zasady ogólne .....	24
8.2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego .....	24
8.3. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu .....	24
8.4. Przeniesienie własności lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez Spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej na rzecz najemcy tego lokalu .....	25
9. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI .....	26
9.1. Zasady ogólne .....	26
9.2. Opłaty za używanie lokali .....	27
9.3. Używanie lokali .....	29
9.4. Obowiązki Spółdzielni i członków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali .....	29
10. PRZEPISY KOŃCOWE .....	30

# S T A T U T

## MIĘDZYAKŁADOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W EŁKU

### § 1

Spółdzielnia nosi nazwę – Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w Ełku, zwana dalej Spółdzielnią.

### § 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest Ełk.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
3. Spółdzielnia posiada osobowość prawną.

### § 3

1. Spółdzielnia swoją działalność prowadzi samodzielnie na podstawie Statutu oraz:
  - a) ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze,
  - b) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach mieszkaniowych, zwanej dalej ustawą,
  - c) innych ustaw.
2. Spółdzielnia może zakładać związki rewizyjne i przystępować do nich, jak też tworzyć inne organizacje gospodarcze i przystępować we wszystkich formach przewidzianych przez prawo.

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

### § 4

Celem Spółdzielni mieszkaniowej, zwanej dalej „Spółdzielnią”, jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu oraz w miarę możliwości innych potrzeb wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu. Ponadto celem może być prowadzenie działalności inwestycyjnej na zasadach deweloperskich.

### § 5

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni w szczególności jest:
  - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 2) budowanie lub nabywanie budynków celem sprzedaży praw do lokali na zasadach deweloperskich.
  - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych praw do znajdujących się w tych budynkach lokali,
  - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu lub na innych zasadach określonych ustawowo,
  - 5) prowadzenie innej działalności gospodarczej na zasadach określonych w odrębnych przepisach
  - 6) prowadzenie działalności inwestycyjnej,
  - 7) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków oraz stanowiącymi własność osób niebędących członkami Spółdzielni,
  - 8) prowadzenie działalności społeczno - wychowawczej i kulturalnej,
  - 9) zaciąganie kredytów na realizację budownictwa mieszkaniowego zgodnie z zawartą umową kredytową i obowiązującymi przepisami w tym zakresie,
  - 10) przejmowanie nie stanowiących jej własności budynków w administrację,
  - 11) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

### § 6

Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia może realizować poprzez:

- 1) wynajmowanie i zarządzanie nieruchomościami własnymi, dzierżawionymi stanowiącymi współwłasność,
- 2) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
- 3) prowadzenie działalności remontowo - budowlano - konserwacyjnej,
- 4) ubieganie się i przyjmowanie dotacji, środków z Unii Europejskiej i innych funduszy czy organizacji itp.
- 5) nabywanie terenów potrzebnych Spółdzielni na własność lub w użytkowanie wieczyste.

### § 7

1. Spółdzielnia zarządza nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jako Zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali z zastrzeżeniem art. 24<sup>1</sup> i art. 26 u.s.m. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Przez czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w zakresie ust. 1 rozumie się wyłącznie:
  - 1) udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego.
  - 2) udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości,
  - 3) dokonanie podziału nieruchomości wspólnej.
4. Odpowiednie stosowanie przepisów ustawy o własności lokali określonych w ust. 1 nie narusza kompetencji organów Spółdzielni.

### § 8

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni, o którym mowa w § 4.
2. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia udziałów (akcji) tych organizacji.

### § 9

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

## 2. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

### 2.1 Członkostwo w Spółdzielni

### § 10

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”, lub
  - 5) będąca założycielem Spółdzielni z uwzględnieniem przepisów u.s.m.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 u.s.m. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
5. W przypadkach określonych w ust. 1, 2 i 3 Zarząd Spółdzielni na podstawie dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.

6. Członek jest zobowiązany do poinformowania pisemnie Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1, 2 i 3.

### § 11

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 2) nabycia ekspektatywy własności,
  - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
  - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
  - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 u.s.m., w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 u.s.m., jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 u.s.m., złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6,
  - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 u.s.m., w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 u.s.m., jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,
  - 7) wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami Spółdzielni.
2. Przepisy § 10 ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o którym mowa w art. 17<sup>19</sup> u.s.m. lub ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup> u.s.m.
3. Członkiem Spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 u.s.m. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.
4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługują ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia w drodze losowania. 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.
5. Członek jest zobowiązany do pisemnego poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności określonych w § 11 ust. 1

### § 12

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania lub adres do korespondencji, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokości wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę nabycia członkostwa, przyjęcia w poczet członków oraz datę utraty lub ustania członkostwa, wysokość zadłużenia wnoszenia opłat, numer NIP, numer PESEL, numer REGON, numer telefonu i adres e-mail.
2. Do danych z rejestru mają zastosowanie przepisy o ochronie danych osobowych.

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

### § 13

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu bądź najemcy lokalu zakładowego 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:
  - a) w przypadku osób fizycznych - imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania lub adres do doręczeń ze skutkiem doręczeń, PESEL, e-mail i nr telefonu,
  - b) w przypadku osób prawnych - ich nazwę i siedzibę, NIP, e-mail i nr telefonuZa osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności - deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.

3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu,
4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osób spełniających warunki określone w § 10 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, którą doręcza się bezpośrednio członkowi lub listem poleconym ze skutkiem doręczeń na adres zamieszkania lub na adres wskazany do doręczeń.
6. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

## 2.3. Prawa członków

### § 14

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
  - 1) prawo udziału w walnym zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika,
  - 2) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
  - 3) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
  - 4) prawo otrzymania w sposób wskazany w ustawie i Statucie informacji o czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 5) prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
  - 6) prawo żądania w trybie określonym w ustawie i Statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
  - 7) prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i Statucie,
  - 8) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i Statucie,
  - 9) prawo zaskarżenia uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
  - 10) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
  - 11) prawo żądania odpisu dokumentów tj. obowiązującego Statutu, regulaminów, kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, za wyjątkiem dokumentów dotyczących danych osobowych konkretnych osób, na zasadach odpłatności wg treści zapisanej w pkt 12,
  - 12) prawo otrzymania dokumentów tj. kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi o ile nie naruszy to przepisów o ochronie danych osobowych oraz zasady poufności;
  - 13) korzystanie z innych praw określonych w Statucie.
2. Odpis Statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie.
3. Zasady udostępniania dokumentów, o których mowa w pkt 11 i pkt 12 oraz wysokość opłaty za sporządzenie ich kopii określa Rada Nadzorcza z zastrzeżeniem ust. 2.

## 2.4. Obowiązki członków

### § 15

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, oraz uczestniczyć w pokrywaniu zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu oraz przyjętymi na ich podstawie regulaminów i uchwał,
- 4) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,

- 5) informować Spółdzielnię w terminie 7 dni o każdej zmianie ilości osób zamieszkających w lokalu składając oświadczenie, na żądanie Spółdzielni wskazać dane personalne i identyfikacyjne osób wspólnie zamieszkujących z członkiem poprzez złożenie dodatkowo pisemnego kwestionariusza osobowego osób zamieszkających w lokalu, który powinien zawierać w szczególności:
  - a) imię i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę,
  - b) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
  - c) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w pkt b),
  - d) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
  - e) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w pkt b),
  - f) numer telefonu ewentualnie adres e-mail,
  - g) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w pkt a).
- 6) zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
- 7) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji o przystąpieniu na członka,
- 8) utrzymywać swój lokal i pomieszczenia wspólnie w należytym stanie,
- 9) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystanie innym,
- 10) w przypadku prowadzenia w zajmowanym lokalu mieszkalnym działalności gospodarczej za zgodą Spółdzielni – członek jest zobowiązany do ponoszenia zwiększonych kosztów eksploatacji,
- 11) poinformować Spółdzielnię w terminie 14 dni od zajścia zdarzenia w zakresie zmiany miejsca zamieszkania lub zmiany podanego adresu do doręczeń z zastrzeżeniem rygору z § 24 Statutu.
- 12) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 13) dbać o dobro rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jej zabezpieczenie i nie działać na szkodę Spółdzielni dbając między innymi o jej dobre imię,
- 14) na żądanie administracji zezwolić na wstęp do lokalu, ilekroć jest to potrzebne do odczytów poboru energii cieplnej i wody, sprawdzenia prawidłowości działania urządzeń odczytujących zużycie mediów, do celu doraźnego przeglądu stanu lokalu, przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii lub sprawdzenia ewentualnych zagrożeń związanych z korzystaniem z lokalu i eksploatacją budynku, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje albo o ile jest to potrzebne do zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni,
- 15) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 16) doręczać Spółdzielni dokumenty w sprawie nabycia lub zbycia prawa do lokalu lub dokumenty wpływające na zmianę tytułu prawnego do lokalu w terminie 7 dni od zajścia zdarzenia lub w terminie 7 dni od wezwania Spółdzielni do doręczenia dokumentów,
- 17) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni,

## 2.5. Ustanie członkostwa

### § 16

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
  - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
  - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
  - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
  - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 u.s.m.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 u.s.m. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w Spółdzielni, przepisy art. 108 b ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze dotyczące członków Spółdzielni stosuje się odpowiednio.
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 ramach Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

4. Członkostwo osób będących założycielami Spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu 3 lat od chwili wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.
5. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 9.09.2017 r. nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.
6. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1 – 5 Zarząd Spółdzielni na podstawie dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
7. Członek Spółdzielni, będący właścicielem lokalu bądź najemcą lokalu zakładowego, może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem, złożonym Zarządowi. Oświadczenie o wypowiedzeniu członkostwa, winno być pod rygorem nieważności, złożone na piśmie.
8. Okres wypowiedzenia członkostwa wynosi 7 dni. Bieg terminu wypowiedzenia rozpoczyna się w pierwszym dniu, następującym po dniu złożenia oświadczenia. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie wypowiedzenia.
9. Członek może cofnąć wypowiedzenie przed jego rozpatrzeniem przez Zarząd Spółdzielni.

### § 17

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

### § 18

#### 2.6. Wpisowe i udziały.

1. Członek, który nabywa członkostwo począwszy od 9.09.2017 r. nie wnosi wpisowego oraz udziałów.
2. Udziały wniesione przez członków, których członkostwo powstało przed 9.09.2017 r. nie podlegają waloryzacji.
3. Wpisowe wniesione przez członków, których członkostwo powstało przed 9.09.2017 r. nie podlega zwrotowi.
4. Członek Spółdzielni, którego członkostwo powstało przed 9.09.2017 r. nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały za wyjątkiem wpłat przekraczających ilość udziałów, których zadeklarowania wymagał Statut obowiązujący w chwili składania deklaracji członkowskiej.
5. Osobie, której ustało członkostwo przysługuje prawo do zwrotu wpłaconych udziałów. Zwrot wpłat za udziały następuje w ciągu 2 m-cy od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem, pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie straty bilansowej.
6. Spółdzielnia wypłaca osobie wskazanej w deklaracji lub odrębnym oświadczeniu udziały po śmierci członka.

#### 3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

### § 19

1. Pisemne wnioski członków Spółdzielni kierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrywane przez Zarząd w ciągu 1-go miesiąca, a jeżeli sprawa wymaga badań i analiz lub jest skomplikowana, w ciągu 2-ch miesięcy od dnia ich złożenia.  
O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. Członek niezadowolony z sposobem załatwienia sprawy przez Zarząd, ma prawo wystąpienia do Rady Nadzorczej o rozstrzygnięcie jego wniosku/skargi w terminie nie przekraczającym 14 dni od doręczenia odpowiedzi na wniosek przez Zarząd ze skutkiem określonym w § 24 Statutu. Wniosek/skarga złożony po upływie tego terminu nie podlega rozpatrzeniu. Decyzja Zarządu jest ostateczna. W przypadku rozpatrzenia wniosku/skargi przez Radę Nadzorczą - decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna. O sposobie załatwienia wniosku/skargi przez Radę Nadzorczą powiadamia Zarząd.

### § 20

1. Od uchwał Zarządu podjętych w pierwszej instancji członek może odwołać się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania uchwały. Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie

członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.

2. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis podjętej uchwały wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

#### § 21

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem zebrania.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

#### § 22

Postępowanie wewnątrzspółdzielcze jest dwuinstancyjne. Od uchwały Zarządu przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej, a od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia. Uchwała podjęta w II instancji jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

#### § 23

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

#### § 24

W postępowaniu wewnątrzspółdzielczym pisma Spółdzielni doręcza członkowi bezpośrednio lub listem poleconym ze skutkiem doręczenia na adres zamieszkania lub na adres wskazany do doręczeń.

### 4. ORGANY SPÓŁDZIELNI

#### § 25

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do wybieranych organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. Kandydatem na członka i członkiem Rady Nadzorczej Spółdzielni, o którym mowa w ust. 3, nie może być osoba naruszająca przepisy § 15 pkt 1, 2, 3, 12, 13 niniejszego Statutu.
5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu uchwał przez te organy uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.

#### § 26

Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

#### 4.1. Walne Zgromadzenie.

#### § 27

Walne Zgromadzenie działa na podstawie:

- a) ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze,
- b) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach mieszkaniowych,
- c) Statutu Spółdzielni.

#### § 28

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie może być podzielone na części.

3. Rada Nadzorcza ustala zasady podziału na części i zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
4. Członek może należeć tylko do jednej części Walnego Zgromadzenia i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Zgromadzenia do której został zaliczony.
5. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni mają prawo bierne do uczestniczenia we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia z prawem do zabierania głosu, a prawo czynne wyłącznie w tej części Walnego Zgromadzenia, do której należą.

#### § 29

1. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo musi być złożone w siedzibie Spółdzielni na co najmniej 1 dzień przed Walnym Zgromadzeniem lub jego I częścią pod rygorem pominięcia w przypadku nie dotrzymania w/w terminu. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu bezpośrednio po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnicy, którzy przybyli po odczytaniu listy pełnomocnictw nie mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu.
2. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać m.in. imię i nazwisko pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka oraz być podpisane w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwa.
3. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej Spółdzielni.
4. Członkowie niemający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.

#### § 30

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należą:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także połączenia się jej jednostki organizacyjnej z inną Spółdzielnią oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej, podjętych w pierwszej instancji,
- 10) uchwalanie zmian Statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) wybór delegatów na Zjazd Związku,
- 13) uchwalanie Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej,
- 14) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 15) ustalanie wynagrodzenia w formie miesięcznego ryczałtu za udział w posiedzeniach członkom Rady Nadzorczej na podstawie regulaminu Rady Nadzorczej
- 16) ustalenie ilościowego składu Rady Nadzorczej zgodnie z treścią § 49 ust. 2 Statutu,
- 17) upoważnianie Rady Nadzorczej i Zarządu do dokonywania określonych czynności.

### § 31

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku, najpóźniej w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych przyczyn-powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej jednej dziesiątej członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podpisami osób uprawnionych do takiego żądania z podaniem celu jego zwołania.
5. Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust. 3 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu sześciu tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
6. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądanie, w tym zgłaszanie kandydatów do Rady Nadzorczej, w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub w przypadku jego podziału na części, w terminie 15 dni przed dniem odbycia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekty zgłaszanych uchwał muszą być poparte podpisami co najmniej 10 członków. W przypadku zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej każdy kandydat musi mieć poparcie co najmniej 35 członków i wyrazić pisemnie zgodę na kandydowanie. Kandydatami na członków Rady Nadzorczej nie mogą być osoby posiadające zadłużenie w opłatach eksploatacyjnych oraz zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni w dacie zgłoszenia kandydatury i takie osoby nie będą ujmowane na przygotowanych przez Spółdzielnię kartach wyborczych. Projekty uchwał czy zgłoszenia kandydatów nie spełniające w/w wymagań oraz złożone w siedzibie Spółdzielni lub wysłane przesyłką pocztową za potwierdzeniem odbioru później niż w w/w terminie będą pozostawione w aktach bez skutków prawnych i nadania im dalszego biegu. Termin uważa się za spełniony w dacie wpływu lub odbioru przesyłki.
7. Członek ma prawo pisemnego zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części jeśli Zgromadzenie jest podzielone na części. Zgłoszenie należy złożyć w siedzibie Spółdzielni lub wysłać przesyłką pocztową za potwierdzeniem odbioru. Liczy się data wpływu lub odbioru przesyłki.
8. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni w trybie określonym w ust. 6 i 7.

### § 32

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie w sposób wskazany w ust. 3 na co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. O terminie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd zawiadamia ogół członków poprzez wywieszenie ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i na tablicach ogłoszeń w budynkach oraz stronie internetowej Spółdzielni.
4. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków na 2 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części w sposób określony w ust. 1, 2 i 3.

### § 33

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w paragrafie poprzedzającym.
2. Walne Zgromadzenie może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. W sprawach objętych porządkiem obrad głosowanie odbywa się jawnie za wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni.
4. Żadna z części Walnego Zgromadzenia nie może skreślić z porządku obrad żadnej ze spraw, nie może odłożyć do następnego posiedzenia ani odroczyć obrad.

### § 34

1. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków, w tym zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
2. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, poza wyjątkami, gdzie ustawa wymaga kwalifikowanej większości głosów.
3. Do podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni wymagana jest większość 3/4 głosów przy obecności co najmniej połowy ogólnej liczby członków.
4. Zmiana Statutu Spółdzielni wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów.
5. Uchwały w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej Walne Zgromadzenie podejmuje zwykłą większością głosów bez względu na liczbę obecnych na nim członków, w tym na jego częściach.

### § 35

1. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
2. Warunek, o którym mowa w ust. 1 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebraniu danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.

### § 36

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
2. Każdy członek Spółdzielni może zaskarżyć do Sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej sprzeczności z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzącą w interesy Spółdzielni albo mającą na celu pokrzywdzenie członka.

### § 37

Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub wyznaczony przez Radę jej Przedstawiciel.

### § 38

Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może utrwać za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz wyłącznie Spółdzielnia. O fakcie rejestrowania członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

### § 39

Sprawy związane z przebiegiem obrad i podejmowania uchwał Walnego Zgromadzenia lub jego części są uregulowane w regulaminie obrad Walnego Zgromadzenia. W przypadku spraw, które nie zostały uregulowane rozstrzyga ta część Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym.

### § 40

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybierane jest Prezydium w składzie: Przewodniczący Walnego Zgromadzenia, Zastępca Przewodniczącego i Sekretarz.
2. Ustalenie, czy dana uchwała poddana pod głosowanie na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia została podjęta, dokonuje Rada Nadzorcza na podstawie protokołów z poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej, nie później niż w terminie 14 dni od odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia. Do tej czynności uprawniona jest Rada Nadzorcza funkcjonująca do czasu ukonstytuowania się nowej Rady Nadzorczej. Datą uchwały jest data ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
3. O przyjętych lub nieprzyjętych uchwałach przez Walne Zgromadzenie Zarząd informuje wszystkich członków w drodze komunikatu w terminie 7 dni od odbycia posiedzenia Rady Nadzorczej poprzez wywieszenie informacji na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i na stronie internetowej.
4. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin Walnego Zgromadzenia.

### § 41

Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje dwóch członków Prezydium tej części Walnego Zgromadzenia.

### § 42

Protokół jest jawny dla wszystkich członków Spółdzielni oraz przedstawicieli Związku Rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

### § 43

Protokoły przechowuje się w biurze Spółdzielni co najmniej 10 lat. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części.

#### § 44

1. Prezydium, o którym mowa w § 40 ust. 1 Statutu zobowiązane jest zakończyć swoje czynności i sporządzić protokół w ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
2. Stosownie do treści § 40 ust. 2 Statutu, Rada Nadzorcza zobowiązana jest zakończyć swoje czynności i sporządzić protokół z wyników poszczególnych części Walnego Zgromadzenia w ciągu 14 dni od ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

#### § 45

1. Na podstawie protokółów z poszczególnych części zebrań Rada Nadzorcza autoryzuje treść podjętych uchwał oraz potwierdza, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte.
2. Protokół jest jawny dla wszystkich członków Spółdzielni oraz przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

#### § 46

Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

### 4.2. Rada Nadzorcza

#### § 47

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się od 7 do 12 osób wybranych spośród członków Spółdzielni. Wspólna kadencja członków Rady Nadzorczej trwa 3 lata i kończy się z dniem ukonstytuowania się nowo wybranej Rady Nadzorczej. Ukonstytuowanie się Rady Nadzorczej następuje w terminie 30 dni od dnia zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia. Rada podejmuje uchwałę w sprawie ukonstytuowania się ze wskazaniem Prezydium Rady w składzie: Przewodniczący Rady Nadzorczej, Zastępca Przewodniczącego, Sekretarz oraz wyboru Komisji Rewizyjnej ze wskazaniem przewodniczącego komisji.
3. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie przy zachowaniu procedury wskazanej w § 31 ust. 6, § 34 ust. 1,2, § 35, § 36, § 40 ust. 2, Statutu. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie a lista ta jest poddawana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.
4. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną i posiadająca jej pełnomocnictwo do reprezentowania.
5. Pracownicy Spółdzielni nie mogą być członkami Rady Nadzorczej. W skład Rady nie mogą również wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
6. Członkiem Rady Nadzorczej nie może być osoba nie wypełniająca swoich obowiązków określonych w § 15.
7. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przed upływem kadencji większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie /w głosowaniu tajnym/.
8. Do Rady Nadzorczej w wyniku zakończenia głosowania na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia wchodzi osoby, które otrzymały kolejno największą ilość głosów. W przypadku otrzymania równej ilości głosów przez kandydatów i niemożności obsadzenia ustalonej liczby składu Rady, Rada Nadzorcza pracuje w składzie wybranym, nie mniejszym niż minimalny skład Rady Nadzorczej określony w § 47 ust. 2 a na najbliższym Walnym Zgromadzeniu przeprowadza się wybory uzupełniające.
9. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej. Postanowienie to odnosi się również do członków wybranych w wyborach uzupełniających do Rady w czasie trwania danej wspólnej kadencji Rady Nadzorczej.

#### § 48

1. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

2. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 1 – Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.
3. Najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady.
4. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej, o której mowa w ust. 1 należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
  - a) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, administrowanie budynkami i lokalami, w tym wynajmowanie, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
  - b) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę ciągłą o świadczenie usług lub dostawy.
5. Członkowie Rady Nadzorczej odpowiadają wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponoszą winy.

#### § 49

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
  - 2) zrzeczenia się mandatu,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 4) cofnięcia pełnomocnictwa przez osobę prawną,
  - 5) w przypadku nie usunięcia, w ciągu 30 dni od wezwania, naruszeń § 15 Statutu.
2. W miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat w przypadkach określonych w ust. 1 najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru uzupełniającego do końca kadencji Rady w przypadku gdy stan ilościowy Rady Nadzorczej jest niezgodny z § 47 ust. 2 Statutu.

#### § 50

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności oświatowej i kulturalnej,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
    - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno – gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członka,
    - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
  - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
  - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli oraz ocenę sprawozdań finansowych
  - 8) 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,
  - 9) uchwalanie regulaminu pracy Zarządu,
  - 10) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów,
  - 11) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach spółdzielczych oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
  - 12) uchwalanie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i uchwalanie wysokości opłat za lokale,
  - 13) uchwalanie regulaminu zasad tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty
  - 14) uchwalanie regulaminu rozliczeń Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w zasobach mieszkaniowych,
  - 15) ustalanie podziału Walnego Zgromadzenia na części, ustalanie zasad podziału członków zaliczonych do danej części Walnego Zgromadzenia,
  - 16) wybór i odwołanie członków Zarządu,

- 17) zwoływanie Walnego Zgromadzenia lub jego części w warunkach określonych w § 31 ust. 5 Statutu,
  - 18) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, ustanawianie prawa do lokali,
  - 19) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami i najemcami zwalniającymi lokale,
  - 20) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni oraz nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych,
  - 21) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
  - 22) upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego,
  - 23) decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym i zasad gospodarki finansowej tych osiedli,
  - 24) tworzenie funduszy celowych oraz ustalanie zasad gospodarowania funduszami utworzonymi w Spółdzielni,
  - 25) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
  - 26) uchwalanie odpłatności wykonywania kopii dokumentów określonych w § 14 ust. 1 pkt 11 i 12 Statutu, żądanych przez członków.
  - 27) rozpatrywanie spraw zawnioskowanych przez Zarząd,
  - 28) uchwalanie innych regulaminów w miarę potrzeb,
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty w biurze Spółdzielni oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni z zachowaniem przepisów Ustawy o ochronie danych.
  3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu

#### **§ 51**

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady w skład którego wchodzi - Przewodniczący Rady, jego Zastępca, Sekretarz i Przewodniczący Komisji Rewizyjnej.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie i koordynowanie działalności Rady i komisji oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę.
3. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną, może również powołać inne komisje stałe lub okresowe.

#### **§ 52**

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – Zastępca Przewodniczącego co najmniej raz na 3 miesiące.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący lub zastępca przewodniczącego Rady Nadzorczej ostatniej kadencji w terminie 30 dni od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia o charakterze wyborczym.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwoływane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Za udział w posiedzeniach członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału, bez względu na ilość posiedzeń, które nie może być większe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z 10.10.2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Szczegółowe zasady przysługującego ryczału określa regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
5. Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Rady uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

### **4.3. Zarząd**

#### **§ 53**

1. Zarząd składa się z 3 osób, w tym Prezesa Zarządu, jego Zastępcy i członka Zarządu, wybranych spośród członków Spółdzielni przez Radę Nadzorczą. Jeżeli członkami Spółdzielni są osoby prawne, członkiem Zarządu może być osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
2. Rada Nadzorcza powołuje i odwołuje członków Zarządu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
3. Kandydat na członka Zarządu Spółdzielni powinien posiadać umiejętności kierowania i organizowania pracy oraz minimalny 3 letni staż pracy w spółdzielczości mieszkaniowej.
4. Z powołanymi członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy - w zależności od powierzonego stanowiska - zawiera umowę o pracę i ustala im wynagrodzenie.

5. Odwołanie członka Zarządu lub zawieszenie go w czynnościach nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. Członkowie Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
7. Do odpowiedzialności członków Zarządu mają odpowiednio zastosowanie przepisy Kodeksu pracy o odpowiedzialności materialnej pracowników.
8. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska pracy przysługuje Zarządowi Spółdzielni.
9. Dokumenty związane ze stosunkiem pracy z członkami Zarządu podpisuje Przewodniczący oraz inny wskazany członek Rady Nadzorczej.

#### **§ 54**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

#### **§ 55**

Prezes Zarządu kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni i jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy i pracodawcą w rozumieniu Kodeksu pracy.

#### **§ 56**

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swe funkcje w ramach podziału pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 57**

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

#### **§ 58**

Członek Zarządu odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

#### **§ 59**

Zarząd może udzielić innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni /§ 54 Statutu/.

### **5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI**

#### **§ 60**

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:

- 1) ustanawiać na rzecz osób ubiegających się o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu, w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) ustanawiać na rzecz osób ubiegających się o ustanowienie odrębnej własności, prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, w tym garażu, a także ułamkowej udziały we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 3) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.



## 5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

### § 61

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 osoba ta 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 § 123 ust. 1 Statutu.
7. Umowa spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
8. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
9. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz osoby prawnej.
10. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
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.

### § 62

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania 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 nieuiszczania 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.

### § 63

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w nowobudowanym budynku 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 w szczególności powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie.
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowiło podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu.
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu.
  - 4) inne postanowienia określone w Statucie i regulaminach
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.

### § 64

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, wg postanowień umowy a w szczególności, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub jej następcą prawny, z przyczyn leżących po jej stronie, nie dotrzymał warunków umowy.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

### § 65

1. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 63, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 2, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 63, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o 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 wiążącej osobę, o której mowa w art. 10 u.s.m.

### § 66

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 u.s.m. 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.
3. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16<sup>1</sup> u.s.m. ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez ogłoszenie na tablicy ogłoszeń w Spółdzielni, stronie internetowej oraz przez publikację w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
6. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
  - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16<sup>1</sup> u.s.m.;
  - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 u.s.m., zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

### § 67

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

### § 68

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

## § 69

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

## § 70

W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze lokatorskie 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.

## 5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

### § 71

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
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.

### § 72

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

### § 73

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

### § 74

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

### § 75

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1<sup>1</sup>, 5 u.s.m., rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego

prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

Z żądaniem tym występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.

### § 76

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

### § 77

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

### § 78

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.

### § 79

Przepisy art.17<sup>1</sup> ust.6, art. 17<sup>2</sup> ust. 1, 3, 4 i 6, art. 17<sup>6</sup>, art. 177, art. 17<sup>9</sup>-17<sup>13</sup> i art. 17<sup>16</sup>-17<sup>18</sup> ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garaży wolnostojących.

## 5.3. Odrębna własność lokalu

### § 80

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 w szczególności powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej 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) inne postanowienia określone w Statucie.

### § 81

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

### § 82

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.s.m.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.s.m., lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w art. 18 ust. 1 pkt 1 i 5 u.s.m., bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

### § 83

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

#### § 84

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.s.m., albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.s.m., które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 123 Statutu.

#### § 85

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

#### § 86

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

#### § 87

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

#### § 88

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

#### § 89

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.

#### § 90

Przepisy § 80-89 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

### 5.4. Najem lokalu

#### § 91

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne:
  - a) wybudowane specjalnie z przeznaczeniem na wynajem,
  - b) inne mieszkania uprzednio wynajmowane.
  - c) wskazane uchwałą Zarządu do wynajmu
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami Spółdzielni.
3. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 92

Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni mieszkaniowej mają odpowiednio zastosowanie przepisy ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

#### § 93

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.

2. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.
3. Zasady wynajmu lokali użytkowych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na zmianę tytułu prawnego z najmu na ustanowienie odrębnej własności lokalu po wpłacie wkładu budowlanego żadanego przez Spółdzielnię zgodnie z wyceną dokonaną przez rzeczoznawcę majątkowego i innych zobowiązań wynikających z przepisów powszechnie obowiązujących, statutu, regulaminów i uchwał spółdzielni.

### 6. ZAMIANA LOKALI

#### § 94

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

#### § 95

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

#### § 96

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

#### § 97

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.
3. Zasady rozliczeń zamiany mieszkań określa regulamin rozliczeń Spółdzielni z członkami wkładów mieszkaniowych i budowlanych w zasobach Spółdzielni zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

### 7. ZASADY WNOŻENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA TYTUŁU PRAWNEGO DO LOKALU.

#### § 98

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

#### § 99

Członek, uzyskujący prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej według zasad określonych szczegółowo w regulaminie zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.

#### § 100

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

## **7.1. Rozliczenia z tytułu wkładu w razie wygaśnięcia prawa do lokalu**

### **§ 101**

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 art. 10 ust. 1 pkt 1 u.s.m., 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 wraz z odsetkami, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m., a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu, ewentualnie kosztów związanych z postępowaniem sądowo - egzekucyjnym oraz innych kosztów.
3. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1, jest opróżnienie lokalu. Wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie 30 dni od rozstrzygnięcia przetargowego.

### **§ 102**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 u.s.m.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
  - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez następnego członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasto prawo przysługujące innej osobie;
  - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasto prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m., a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasto prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

### **§ 103**

W wypadku wypowiedzenia członkostwa przez osobę, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu zrealizowane z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, prawo to wygasa z momentem ustania członkostwa a wkład mieszkaniowy podlega rozliczeniu nie wcześniej niż z chwilą wydania lokalu oraz na zasadach szczegółowo określonych regulaminem ustalania i rozliczania wkładów mieszkaniowych dla członków użytkujących mieszkania spółdzielcze, zrealizowane z udziałem kredytu ze środków KFM. Wypłata wkładu mieszkaniowego nastąpi nie wcześniej niż w terminie 14 dni po podpisaniu umowy o ustanowienie prawa do danego lokalu z osobą go obejmującą.

### **§ 104**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami, kwoty zaległych opłat z odsetkami za opóźnienie a także koszty określające wartość rynkową lokalu.

3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 u.s.m. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie 30 dni od rozstrzygnięcia przetargowego.
4. Zasady ustalania rozliczeń wkładów w Spółdzielni określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

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

### **8.1. Zasady ogólne**

#### **§ 105**

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

#### **§ 106**

Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 109, 111 i 113, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

#### **§ 107**

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.

#### **§ 108**

W przypadku lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, spłata przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu, o której mowa w § 109, podlega odprowadzeniu przez Spółdzielnię mieszkaniową do Funduszu Dopłat, o którym mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. Nr 230, poz. 1922, z późn. zm.).

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

#### **§ 109**

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

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

#### **§ 110**

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 109 Statutu, jeżeli brak jest osób uprawnionych; małżonka, dzieci i innych osób bliskich, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym wypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 u.s.m. oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

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

#### **§ 111**

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

- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m. oraz opłat administracyjnych.

#### § 112

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

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

##### § 113

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

##### § 114

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 113 Statutu, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

## 9. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

### 9.1. Zasady ogólne

#### § 115

- Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczo - finansowych. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
- Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
- Spółdzielnia może wspierać organizacje działające na rzecz członków Spółdzielni.

#### § 116

- Funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni z wpłat członków, osób nie będących członkami oraz z innych środków określonych w odrębnych przepisach są:
  - fundusz udziałowy,
  - fundusz zasobowy,
  - fundusz wkładów mieszkaniowych,
  - fundusz wkładów budowlanych,
- Funduszami własnymi tworzonymi w ciężar kosztów są:
  - fundusz remontowy, odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
  - zakładowy fundusz świadczeń socjalnych tworzony według odrębnych przepisów.
- Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze.
- Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 i 2 określają regulaminy wewnętrzne Spółdzielni.

#### § 117

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej i prowadzenia ksiąg rachunkowych określa polityka rachunkowości zatwierdzona przez Zarząd.

#### § 118

- Spółdzielnia prowadzi działalność Statutową bezwynikowo.
- Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 u.s.m., a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 u.s.m., zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
- Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
- Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2, jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.
- Zasada określona w ust. 2 nie dotyczy:
  - kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzeniem ścieków, jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych zainstalowanych w lokalach,
  - kosztów i opłat związanych z dostawą energii cieplnej na cele ogrzewania i podgrzania wody oraz gazu.
- Koszty i opłaty wymienione w ust. 5 rozliczane są indywidualnie z użytkownikami lokali.

#### § 119

- Zysk Spółdzielni z własnej działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obowiązkowe obciążenia wynikające z odrębnych przepisów ustawowych stanowi nadwyżkę bilansową.
- Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się w szczególności na:
  - zwiększenie funduszu remontowego,
  - pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
  - zwiększenie funduszu zasobowego
- Podział nadwyżki bilansowej każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.
- Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w następującej kolejności:
  - z funduszu zasobowego,
  - z funduszu udziałowego,
  - z funduszu remontowego
  - z innych funduszy.
- Pokrycie straty obciążające poszczególne fundusze każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

## § 120

1. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości według zasad określonych w odrębnych przepisach. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
2. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

## § 121

1. W przypadku wyodrębnienia z zasobów Spółdzielni wspólnoty mieszkaniowej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, Spółdzielnia rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali danej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
2. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym zaistniały okoliczności o których mowa w ust. 1.
3. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.
4. Rozliczenie funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub żądania od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości, o której mowa w ust. 1.
5. Właściciele lokali nie są uprawnieni do innych roszczeń z tytułu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości.

## § 122

1. Spółdzielnia zobowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności jej działania zgodnie z obowiązującymi przepisami. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

## 9.2 Opłaty za używanie lokali

### § 123

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
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 przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 u.s.m.
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 przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. 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 opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1, 2, 3, 4 obejmują w szczególności koszty eksploatacji podstawowej (między innymi : koszty administracyjne, koszty bieżących remontów, przeglądy techniczne i konserwacja budynków), podatki, eksploatację domofonów i anten zbiorczych, eksploatację dźwigów osobowych (opłaty za korzystanie z windy dotyczą wyłącznie lokali położonych na piętrach),

sprzątanie klatek schodowych, odpis na fundusz remontowy, dostawy gazu, dostawy energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody, dostawy zimnej wody i odprowadzenie ścieków.

6. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami Statutu.  
Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają opłaty określone w ust.1 albo 3.
7. Obowiązek świadczenia na tworzony przez Spółdzielnię fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych dotyczy członków Spółdzielni, właściciele lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób, niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
8. Członkowie zobowiązani do spłaty kredytów inwestycyjnych (wraz z odsetkami) zaciągniętych na budowę lokali wnoszą je w wysokości wynikającej z zawartej umowy z kredytodawcą.
9. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego zgromadzenia tak stanowi. 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.
10. W przypadku zmiany właściciela lokalu w danym miesiącu rozliczenie opłat za użytkowanie lokalu następuje na koniec danego miesiąca.
11. Członek Spółdzielni nabywa obowiązki członka w zakresie opłat od następnego miesiąca po uzyskaniu prawa do lokalu.
12. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1) ewidencję i rozliczanie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-4,
  - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3 u.s.m.; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
13. Finansowanie remontów zasobów mieszkaniowych realizowane jest zbiorczo w skali funduszu remontowego według planów rzeczowo- finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
14. Zarząd realizuje plan remontów na podstawie programu działania na dany rok przyjętego przez Walne Zgromadzenie. Roczne plany remontów wykonywane w zasobach Spółdzielni umieszczane są do wglądu mieszkańcom Spółdzielni na stronie internetowej.
15. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszem określa regulamin funduszu remontowego przyjęty przez Radę Nadzorczą.
16. Za opłaty, o których mowa w ust 1-4 , odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność tych osób, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
17. Opłaty, o których mowa w ust. 1-4, wnosi się co miesiąc z góry do dnia 15-go każdego miesiąca. Opłaty te przeznaczają się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
18. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi lub osobie nie będącej członkiem do dyspozycji lokalu z zastrzeżeniem pkt 10 i 11.
19. Od nie wniesionych w terminie opłat Spółdzielnia może pobierać odsetki za opóźnienie.
20. Użytkownicy lokali nie mogą samowolnie potrącać z miesięcznych opłat z tytułu używania lokali należności przysługujących im od Spółdzielni.

### § 124

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 123 ust. 1-4 Statutu jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### § 125

1. Rozliczenie kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzenia ścieków, następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali co najmniej raz w roku.

2. Zasady i tryb rozliczenia kosztów różnic pomiędzy wskazaniami wodomierzy głównych, a wskazaniami wodomierzy lokalowych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 126

1. Różnica między faktycznymi kosztami dostawy energii cieplnej w zasobach Spółdzielni, a zaliczkowo pobranymi od użytkowników lokali opłatami za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.
2. W przypadku wystąpienia różnic pomiędzy kosztami energii cieplnej a wpływami z tytułu zaliczek (nadwyżka lub niedobór), różnica jest rozliczana następująco :
  - a) nadpłata zaliczana jest na poczet bieżących opłat za użytkowanie lokalu bądź zwracana użytkownikom lokali,
  - b) niedopłata zostaje zaksięgowana na konto opłat za lokal, którą użytkownik lokalu winien uregulować w terminie określonym przez Spółdzielnię,
  - c) w przypadku użytkownika lokalu, który posiada zadłużenie z tytułu opłat za użytkowanie lokalu, nadpłatę w pierwszej kolejności zalicza się na poczet zadłużenia.

### 9.3 Używanie lokali

#### § 127

Przekazany członkowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w przydziale lub umowie. W przekazanym lokalu mieszkalnym, członek Spółdzielni może również wykonywać działalność gospodarczą, o ile nie pociąga za sobą zmiany przeznaczenia lokalu i nie będzie ona utrudniać korzystania z innych lokali w tym samym budynku, a w szczególności nie będzie oddziaływać na sąsiednie mieszkania i naruszać zasad porządku domowego. O zamiarze podjęcia takiej działalności członek winien powiadomić pisemnie Zarząd Spółdzielni z odpowiednim wyprzedzeniem, co najmniej na 14 dni przed rozpoczęciem takiej działalności.

Wykorzystanie mieszkania do celów użytkowych rodzi obowiązek ponoszenia dodatkowych opłat rzeczywistych od całości lub części mieszkania.

#### § 128

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.
4. W przypadku zwolnienia lokalu rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań dokonywane są bezpośrednio między członkami zwalniającymi i otrzymującymi lokal.
5. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań spółdzielczych w odniesieniu do spółdzielczych lokali własnościowych zbywanych przez członków, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

#### § 129

Zasady używania lokali w domach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### 9.4. Obowiązki Spółdzielni i członków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali

#### § 130

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw obejmuje utrzymanie w należytym stanie technicznym elementów zewnętrznych i części wspólnych budynków m.in. elewacje budynków, balkony, dachy, klatki schodowe itp. oraz naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody, instalacji kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania bez urządzeń odbiorczych i osprzętu tj. do zaworu odcinającego instalację wodociągową i gazową znajdującą się w lokalach.
2. Szczegółowy zakres obowiązków usuwania awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody oraz obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali itp. określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokalu w zakresie między innymi:

- 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 i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
4. Naprawy i wymiany określone w ust. 2 obciążają użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat na sfinansowanie kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1, 2 i 4 u.s.m.
  5. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy użytkownika lokalu lub osób z nim zamieszkałych, obciąża użytkownika lokalu.
  6. Korespondencja dostarczana mieszkańcom przez gospodarzy budynków powinna być zabezpieczona w taki sposób by uniemożliwić im zapoznanie się z jej treścią.

#### § 131

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

### 10. PRZEPISY KOŃCOWE

#### § 132

1. W sprawach nie unormowanych w Statucie stosuje się przepisy Prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, innych ustaw, regulaminów uchwalonych z mocy delegacji niniejszego Statutu i uchwał organów spółdzielczych.
2. Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany Statutu wchodzą w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.”