

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA im. IGNACEGO ŁUKASIEWICZA**

---

**STATUT SPÓŁDZIELNI**

**Krosno, 2007 R.**

---

## SPIS TREŚCI

DZIAŁ I.	POSTANOWIENIA OGÓLNE	str. 3-4
DZIAŁ II.	CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI	4-13
	Rozdział I Powstanie członkostwa w Spółdzielni	4-6
	Rozdział II. Prawa i obowiązki członków	6-9
	Rozdział III. Wpisowe, udziały i wkłady	9-10
	Rozdział IV. Ustanie członkostwa	11-12
	Rozdział V. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	12-13
DZIAŁ III.	PRAWA DO LOKALI	3-24
	Rozdział I. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	13-16
	Rozdział I'. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego	16-17
	Rozdział II. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	17-20
	Rozdział III. Prawo odrębnej własności	20-22
	Rozdział IV. Najem i sprzedaż lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu	23-24
	Rozdział V. Zamiany mieszkań	24-25
	Rozdział VI. Lokale użytkowe	25
	Rozdział VII. Garaże	25-26
DZIAŁ IV.	PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI	26
	Rozdział I. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	26
	Rozdział II Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego w tym garażu	27
DZIAŁ V.	UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI.	
	Rozdział I. Używanie lokali	27
	Rozdział II. Używanie domów i przeniesienie ich własności	28
	Rozdział III. Opłaty za używanie lokali lub domów	28-31
DZIAŁ VI.	ORGANY SPÓŁDZIELNI	31-38
DZIAŁ VII.	LUSTRACJA	39
DZIAŁ VIII.	GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	39-41
DZIAŁ IX.	NAPRAWY WEWNĄTRZ LOKALI OBCIĄŻAJĄCE SPÓŁDZIELNIĘ LUB CZŁONKÓW	42-43
DZIAŁ X.	PODZIAŁ SPÓŁDZIELNI	43
DZIAŁ XI.	POSTANOWIENIA KOŃCOWE	43

## DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 1.

**Spółdzielnia Mieszkaniowa nosi nazwę Spółdzielni Mieszkaniowej im. Ignacego Łukasiewicza i zwana jest dalej Spółdzielnią.**

### § 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto **Krosno**.
2. Spółdzielnia działa na terenie miasta Krosna i gminy Korczyn.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

### § 3.

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

### § 4.

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb jej członków i ich rodzin takich jak:
  - mieszkaniowe
  - gospodarcze
  - społeczno- wychowawcze
  - socjalne i kulturalne
  - innych potrzeb

### § 5

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest :

1. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członka spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w nich lokali mieszkalnych,
2. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członka odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu , a także ułamkowego udziału w garażach wielostanowiskowych,
3. zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
4. zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
5. zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy z właścicielami lub współwłaścicielami tej nieruchomości,
6. nabywanie potrzebnych Spółdzielni terenów,
7. wdzierżawianie gruntów stanowiących jej własność lub będących w jej wiecznym użytkowaniu.

### § 6.

1. W celu wykonywania zadań objętych przedmiotem działalności Spółdzielnia może :

- a) nabywać własność nieruchomości lub prawo wiecznego użytkowania nieruchomości,
- b) budować lub nabywać budynki w celu ustanowienia na rzecz osób trzecich odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu

- c) prowadzić gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz zarządzać majątkiem własnym i powierzonym,
  - d) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność Spółdzielni,
  - e) prowadzić działalność kulturalną poprzez placówki własne i miejskie,
  - f) prowadzić działalność gospodarczą w interesie członków , a w szczególności może współpracować z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami gospodarczymi i społecznymi oraz uczestniczyć w spółkach prawa handlowego i cywilnego,
  - g) organizować wśród mieszkańców wzajemną pomoc i krzewić kulturę współzycia ,
  - h) może realizować inwestycje na zlecenie i w imieniu osób trzecich.
2. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzenia nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie umowy mienie jej członków. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem ( współwłaścicielem) tej nieruchomości.
  3. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą , w tym tworzyć wydzielone zakłady związane bezpośrednio z realizacją celów określonych w § 5 Statutu, a w szczególności może prowadzić :
    - a) działalność budowlaną i remontową na potrzeby własne ,
    - b) usługi inwestycyjne , w tym powiernictwa i nadzoru inwestycyjnego , na potrzeby własne,
    - c) działalność gospodarczą mającą na celu pozyskiwanie środków finansowych,
    - d) działalność w zakresie nabywania terenów na własność
    - e) działalność finansową w celu uzyskania odsetek od lokat i środków na rachunkach bankowych i obligacji
  4. Dochody uzyskane z działalności wymienionej w ust. 1 i 2 Spółdzielnia przeznacza na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych oraz określone w § 5 Statutu.

## DZIAŁ II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

### Rozdział I. Powstanie członkostwa w Spółdzielni.

#### § 7.

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne choćby nie miały zdolności do czynności prawnych lub miały ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie , choćby spółdzielcze lokatorskie , spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich , małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
3. Członkami Spółdzielni mogą być również osoby prawne , z tym , że nie może przysługiwać im spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie stosownej deklaracji.
  - . Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Deklaracja podpisana przez przystępującego do Spółdzielni , zawiera imię i nazwisko, adres zamieszkania , a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę , ilość zadeklarowanych udziałów . Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym w Spółdzielni wskazać osobę , której Spółdzielnia obowiązana jest po jej śmierci wypłacić udziały.

5. Osoba fizyczna i prawna może być przyjęta w poczet członków jeżeli złożyła na piśmie deklarację przystąpienia do Spółdzielni oraz spełnia jeden z następujących warunków :
  - 1) ubiega się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego , prawa do lokalu mieszkalnego ( osoba fizyczna ), bądź odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu,
  - 2) ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego , użytkowego bądź garażu lub wkładu budowlanego wraz ze związanymi z nim uprawnieniami w drodze dziedziczenia , zapisu, licytacji lub umowy,
  - 3) ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem odrębnej własności do lokalu mieszkalnego , użytkowego bądź garażu wraz ze związanymi z nim uprawnieniami w drodze dziedziczenia , zapisu , licytacji lub umowy,
  - 4) przedłożyła prawomocny wyrok sądowy rozwodowy lub unieważnienie małżeństwa, a od uprawomocnienia się wyroku nie upłynęło więcej niż jeden rok,
  - 5) uzyskała odrębną własność do lokalu obejmowanego w drodze przetargu,
  - 6) uzyskała spółdzielcze własnościowe prawo do obejmowanego lokalu w drodze przetargu,
  - 7) osoba prawna zobowiązana jest załączyć do deklaracji aktualny wypis z właściwego rejestru
6. O przyjęciu do Spółdzielni decyduje Zarząd w formie uchwały . Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone podpisem co najmniej dwóch członków Zarządu na deklaracji , z adnotacją o dacie uchwały o przyjęciu w poczet członków.
7. Uchwała o przyjęciu do Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 1 miesiąca od dnia złożenia kompletnej deklaracji oraz doręczona Wnioskodawcy w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia
8. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcie w poczet członków i zawiadomienia o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni daty otrzymania zawiadomienia lub do Sądu.

## § 8.

1. Zarząd nie może odmówić przyjęcia na członka :
  - 1) osobie, która nabyła odrębną własność do lokalu lub wkład budowlany wraz ze związanymi z nim uprawnieniami w drodze dziedziczenia , zapisu , licytacji , umowy, jeżeli odpowiada ona wymaganiom Statutu,
  - 2) osobie , której przysługuje roszczenie na podstawie art.15 ust.1 i 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz osobie , która nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub jego ułamkową część z zastosowaniem zapisów § 31 ust.1 , jeżeli odpowiada wymaganiom Statutu , chyba że roszczenie to powstało w związku z wykluczeniem członka ze Spółdzielni , a przyczyny , które spowodowały wykluczenie dotyczą tej osoby,
  - 3) osobie , której małżonek jest członkiem Spółdzielni,
  - 4) osobie, której małżeństwo z członkiem Spółdzielni ustało na skutek rozwodu lub unieważnienia jeżeli deklaracja członkowska została złożona przed upływem roku od uprawomocnienia się wyroku.
  - 5) osobie , której przypadła ekspektatywa ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu w wyniku podziału majątku wspólnego małżonków.
2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków osób wymienionych w § 8 ust. 1-3 jest

wyrażenie zgody wobec Spółdzielni na przyjęcie zobowiązań związanych z nabytymi prawami.

## § 9.

1. Liczba członków przyjmowanych do Spółdzielni na zasadach ogólnych musi odpowiadać liczbie lokali mieszkalnych przewidzianych do budowy w wieloletnim programie inwestycyjnym Spółdzielni lub lokali mieszkalnych z odzysku .
2. Kolejność ustanowienia na rzecz członków spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębną własność lokalu , ustala się zgodnie z kolejnością zawarcia umowy o budowę lokalu.
3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 2 członek ma prawo do uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu , o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa.
4. O możliwości i terminie przystąpienia i zawarcia umów , o których mowa w ust. 3 członek powiadamiany jest pisemnie.
5. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów , o których mowa w ust. 3 przez członków , Spółdzielnia przedkłada te oferty innym osobom . Przyjęcie tych osób w poczet członków następuje w kolejności daty złożenia wniosków przez te osoby.
6. Z osobą , której w wyniku podziału majątku wspólnego przypadła ekspektatywa ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu ( prawo oczekiwania na lokal), Spółdzielnia po przyjęciu jej w poczet członków , zawiera umowę, nadając numer odpowiadający numerowi umowy zawartej z małżonkiem , który tę ekspektatywę utracił .
7. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny , wolny w sensie prawnym , może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni :
  - 1) na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu , jeżeli mieszkanie było dotychczas zajmowane na warunkach lokatorskiego,
  - 2) na warunkach odrębnej własności lokalu .
8. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom , o których mowa w ust.5, Spółdzielnia może do lokalu , o którym mowa w ust. 7 ustanowić tytuł prawny w drodze przetargu. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## Rozdział II. Prawa i obowiązki członków

### § 10

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje :
  - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów spółdzielni z wyłączeniem członków, którzy nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnych,
  - 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością ,
  - 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu Członków,
  - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie , informacji o czasie , miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków,
  - 5) prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia Członków,
  - 6) prawo do zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad

organów Spółdzielni , umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi , jeżeli naruszałoby prawa tych osób lub istnieje uzasadniona obawa , że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę . Odmowa powinna być wyrażona na piśmie . Członek któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi , może złożyć wniosek do Sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia Członkowi pisemnej odmowy,

- 7) prawo do otrzymywania odpisu statutu i regulaminów,
  - 8) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
  - 9) prawo do przeglądania rocznych sprawozdań i protokołów lustracji , oraz wniosków polustracyjnych i informacji o ich realizacji ,
  - 10) prawo zaskarżania do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich sprzeczności z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie członka ,
  - 11) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i terminie określonym w Statucie,
  - 12) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni , na warunkach określonych wewnętrznymi przepisami Spółdzielni,
  - 13) prawo do zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym Statutem,
  - 14) prawo do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni ,
  - 15) prawo żądania zawarcia umowy :
    - a) przeniesienia własności lokalu , do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu ,
    - b) przeniesienie własności lokalu , do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wraz z prawem do gruntu.
    - c) przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
  - 16) prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni na warunkach określonych wewnętrznymi przepisami Spółdzielni ,
  - 17) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu ,
  - 18) korzystanie z innych praw określonych w Statucie ,
  - 19) prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta na Walnym Zgromadzeniu .
2. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 nie obejmują treści protokołów obrad organów Spółdzielni , których ujawnienie naruszałoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych albo tajemnicę handlową .
  3. Koszty wydania odpisów Statutu i regulaminów w liczbie więcej niż jeden ponosi członek występujący o te odpisy . Koszty te opisane w pkt.9,14,15 określa Zarząd Spółdzielni. .

## § 11.

### 1. Członek jest obowiązany :

- 1) przestrzegać przepisów prawa , postanowień Statutu i opartych na nich regulaminów oraz dbać o dobro i rozwój Spółdzielni , a także uczestniczyć w realizacji jej zadań

- statutowych,
- 2) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały , w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o przyjęciu w poczet członków . Nie wpłacenie wpisowego lub udziałów w ustalonym terminie stanowi podstawę do wykluczenia ze spółdzielni,
  - 3) wnieść wkład budowlany lub mieszkaniowy , o ile ubiega się o uzyskanie spółdzielczego lokatorskiego lub prawa odrębnej własności , w terminie określonym przez Zarząd ,
  - 4) terminowo uiszczać opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal , eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
  - 5) terminowo wywiązywać się z innych opłat związanych z umowami zawartymi przez Spółdzielnię ,
  - 6) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka oraz o zmianie ilości osób zamieszkałym z członkiem,
  - 7) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
  - 8) przystąpić w wyznaczonym terminie do aktu notarialnego dotyczącego ustanowienia odrębnej własności lokalu, w przypadku , gdy członek Spółdzielni zgłosi żądanie , o którym mowa w artykułach 12 ust. 1; 17 14 ust.1; 39 ust.1; 48 ust.3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 9) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni , o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
  - 10) uczestniczyć w spłacie kredytu zaciągniętego na budowę i w innych jej zobowiązaniach oraz pokrywać koszty eksploatacji i remontu nieruchomości Spółdzielni stosownie do obowiązujących przepisów ,
  - 11) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
  - 12) korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
  - 13) korzystać z lokali mieszkalnych , pomieszczeń i urządzeń wspólnych , w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym i w taki sposób , aby nie powodować niebezpieczeństwa dla współmieszkańców budynku,
  - 14) udostępnić niezwłocznie lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą powstaniem szkody,
  - 15) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego , a w uzasadnionych przypadkach również doraźnego , przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz w celu ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania ,
  - 16) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i ich podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń ,
  - 17) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
  - 18) na żądanie i koszt spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się wraz pozostałymi osobami korzystającymi z lokalu do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu , jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga. Okres ten musi być ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych , jednak nie może być dłuższy niż 12 miesięcy ,
  - 19) po wcześniejszym uzgodnieniu terminu , udostępnić lokal w celu wykonania koniecznych robót , jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu lub przebudowy obciążającej spółdzielnię. Dotyczy to również innych osób korzystających z tego lokalu.
  - 20) współdziałać w ochronie wspólnego majątku członków,



- 21) zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu ,
- 22) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 23) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie.

### Rozdział III. Wpisowe, udział i wkłady

#### § 12.

1. Wpisowe wynosi 150 zł.
2. Udział wynosi 200 zł
3. Członek Spółdzielni jest zobowiązany wnieść następujące ilości udziałów :
  - a) w przypadku ubiegania się o członkostwo i ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego , własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności w budynku wielorodzinnym – 1 udział,
  - b) w przypadku ubiegania się o członkostwo jako małżonek członka , bez względu na rodzaj lokalu lub domu- 1 udział,
  - c) w pozostałych przypadkach – 3( trzy udziały),
  - d) w przypadku nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego - 1 udział,
  - e) w przypadku nabycia prawa do domu jednorodzinnego , garażu lub spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego – 3 udziały.
4. W przypadku ubiegania się o ustanowienie więcej niż jednego prawa do lokalu lub działki członek obowiązany jest do wniesienia udziałów na każde prawo odrębnie.
5. Członek może zadeklarować wniesienie większej ilości udziałów niż wymaga tego Statut.
6. Zwrot udziałów może nastąpić po ustaniu członkostwa . Wypłata udziałów następuje w terminie 30-tu dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok , w którym członek przestał należeć do Spółdzielni , przekazem lub przelewem po dokonaniu ewentualnych potrąceń zgodnych z przepisami .
7. Wypłacane udziały nie są waloryzowane.
8. Zwrot udziałów ponadobowiązkowych następuje w terminie 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie Członków za rok , w którym zgłoszono wniosek .
9. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

#### § 13.

1. W przypadku ubiegania się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego , domku lub lokalu o innym przeznaczeniu , członek obowiązany jest wnieść do spółdzielni stosowny wkład:
  - mieszkaniowy dla spółdzielczego lokatorskiego prawa,
  - budowlany dla prawa odrębnej własności.
2. Wkładem mieszkaniowym jest różnica między kosztem budowy przypadającym na dany lokal z uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych ( umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu ) lub z innych środków . Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

3. Wkład budowlany odpowiada wysokości całości kosztów budowy przypadających na dany lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
4. Przez koszt budowy lokali, o których mowa w ust. 2 i 3 rozumie się część kosztów całości inwestycji przypadających na dany lokal czy dom.
5. Wkład mieszkaniowy lub budowlany może być wniesiony w formie zaliczki wpłaconej przed zamieszkaniem i rat płaconych po objęciu lokalu.
6. Termin wpłaty zaliczki na wkład mieszkaniowy lub budowlany oraz terminy spłat pozostałej części wkładu określa Zarząd.
7. Zwrot wkładu budowlanego i mieszkaniowego następuje na podstawie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych .
  - a) Wkłady na domy jednorodzinne, lokale mieszkalne i użytkowe z nowych inwestycji.

#### § 14.

1. Koszt budowy mieszkań, wkłady mieszkaniowe i budowlane ustala Zarząd etapowo :
  - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu, z zastrzeżeniem możliwości bieżącej korekty tych kosztów w trakcie realizacji budowy,
  - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię, w tym z instytucjami kredytującymi, Rozliczenie zadania inwestycyjnego powinno nastąpić najpóźniej w ciągu 6 m-cy od jego oddania do użytku. Rozliczenie winno być zatwierdzone przez Radę Nadzorczą .
- b) Wkłady na lokale mieszkalne i użytkowe używane.

#### § 15.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego zwraca się osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy lub budowlany albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu, za wyjątkiem przypadku określonego w ust. 5. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o których mowa w § 12 ust. 2 i 3.
2. W przypadku modernizacji budynku wielorodzinnego lub wielo-lokalowego członek Spółdzielni obowiązany jest uzupełnić wkład budowlany lub mieszkaniowy o kwotę przypadającą na jego lokal wynikającą z rozliczenia zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą, kosztów poniesionych na modernizację.
3. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu ulega istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do tego lokalu

wnosi wkład mieszkaniowy lub budowlany zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.

4. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego lub budowlanego albo jego części jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalona w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargu.
5. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy lub budowlany, ustalony w sposób przewidziany w ust. 1, nie może być wyższy od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

## Rozdział IV. Ustanie członkostwa.

### § 16.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka,
- 2) wykluczenia członka,
- 3) wykreślenia członka,
- 4) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej i organizacji politycznej – w przypadku jej ustania.

### § 17.

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

### § 18.

Członek występujący ze Spółdzielni w drugiej połowie roku obrachunkowego uczestniczy w jej stratach powstałych w tym roku, jak gdyby był nadal jej członkiem.

### § 19.

Wykluczenie może nastąpić w szczególności gdy członek:

- 1) z winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub dobrymi obyczajami,
- 2) uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności jest w zwłoce z zapłatą należności, o których mowa w § 78 co najmniej przez dwa pełne okresy płatności,
- 3) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień,
- 4) umyślnie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew interesom jej członków,
- 5) niewłaściwie korzysta z lokalu, dewastuje go, dokonuje zmian jego przeznaczenia oraz innych zmian bez uzyskania przewidzianego prawem pozwolenia,

- 6) złośliwie lub uciążliwie narusza spokój i porządek w miejscu zamieszkania,
- 7) utracił wkład lub prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym.

## § 20 .

Wykreślenie może nastąpić gdy członek nie posiada żadnych zobowiązań wobec Spółdzielni oraz:

- 1) utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu w wyniku podziału majątku , na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni ( jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni) i nie złożył rezygnacji z członkostwa ,
- 2) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ( jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni ) i nie złożył rezygnacji z członkostwa ,
- 3) utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wskutek uchwały Spółdzielni , jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
- 4) nie wpłacił udziału i wpisowego w terminie określonym Statutem,
- 5) utracił wkład lub prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym,
- 6) zbył prawo odrębnej własności lokalu ( jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię) i nie złożył rezygnacji z członkostwa
- 7) utracił uprawnienia na podstawie orzeczenia sądowego
- 8) odmówił bez należytego uzasadnienia przyjęcia co najmniej trzech ofert zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w Spółdzielni.

## § 21.

Decyzję o wykluczeniu lub wykreśleniu członka z rejestru członków Spółdzielni podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni . Na posiedzenie , na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia lub wykreślenia Rada powinna zaprosić zainteresowanego członka . Jeżeli członek nie przybędzie , Rada może rozpatrywać wniosek bez jego udziału . O treści podjętej decyzji w sprawie wykluczenia lub wykreślenia , członek zostaje powiadomiony na piśmie wraz z uzasadnieniem i pouczeniem o trybie wniesienia odwołania.

## Rozdział V. Postępowanie wewnątrz spółdzielcze .

### § 22

1. Od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią , członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym . Odwołanie przysługuje tylko do jednego organu bezpośrednio wyższego .
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca od dnia ich złożenia , a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 - miesięcy od ich złożenia . O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
3. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania tego terminu . Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania , uchwała Zarządu staje się ostateczna .
4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu trzech miesięcy od dnia jej wniesienia i doręczyć odwołującemu się wynik rozpatrzenia jego odwołania na

piśmie wraz z uzasadnieniem w terminie 14 – dni od dnia jej podjęcia. Stanowisko ( uchwała ) Rady Nadzorczej podjęte w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczne.

5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia Członków w ciągu 30 dni od dnia opublikowania uchwały na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni z zastrzeżeniem § 20. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków , jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed jego zwołaniem.
6. Uchwała Walnego Zgromadzenia Członków jest w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym ostateczna . Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia .
7. Członek Spółdzielni może zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej o wykluczeniu lub wykreśleniu do Sądu w terminie 6 tygodniowym od dnia doręczenia członkowi uchwały wraz z uzasadnieniem.
8. W przypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie Członków termin do zaskarżenia do Sądu uchwały Rady Nadzorczej biegnie od dnia , w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.
9. Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z chwilą :
  - 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do Sądu uchwały Rady Nadzorczej, do Walnego Zgromadzenia ,
  - 2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej , jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu zaskarżenia do Sądu uchwały Rady Nadzorczej,
  - 3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do Sądu Uchwały Walnego Zgromadzenia ,
  - 3) prawomocnego oddalenia przez Sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.
10. Postanowienia Statutu w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członka jego praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym i sądowym postępowanie wewnątrz spółdzielcze ulega umorzeniu.

### DZIAŁ III. PRAWA DO LOKALI.

#### **Rozdział I. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.**

##### § 23.

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

- 1) oświadczenie Spółdzielni , jaki posiada tytuł prawny do gruntu,
- 2) określenie lokalu mieszkalnego , o który członek się ubiega , w tym jego rodzaj, położenie i powierzchnię oraz pomieszczeń przynależnych ,
- 3) zobowiązanie członka do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego oraz do uczestnictwa w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową , określonych w

- umowie,
- 4) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego , które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu ,
  - 5) określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego , terminu jego wpłaty bądź harmonogramu wnoszenia raty,
  - 6) określenie zasad ustalenia kosztów budowy,
  - 7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności , w jakich może nastąpić przesunięcie terminu zakończenia budowy,
  - 8) określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania,
  - 9) terminu ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu mieszkaniowego.

#### § 24.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię .
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu , gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny , z przyczyn leżących po jego stronie , nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 23, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

#### § 25.

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

#### § 26.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia

- umowy między członkiem a Spółdzielnią . Umowa powinna być zawarta po wybudowaniu lokalu z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi oznaczony lokal mieszkalny do używania przez czas nieokreślony , a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i Statucie Spółdzielni.

#### § 27.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni .
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne , nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków .

#### § 28.

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

#### § 29.

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

#### § 30.

1. W wypadku nie dokonania czynności , o których mowa w § 26 ust. 2 i § 27 ust. 2,

- roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich ; dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego , w następstwie ustania członkostwa , roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przysługują zamieszkałym razem z byłym członkiem małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
  3. Do zachowania roszczeń , o których mowa w ust. 1 , konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego . W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych , rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym . Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu , wyboru dokonuje Spółdzielnia.

### § 31.

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

## **I.2.. Przeniesienie własności lokalu , do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.**

### § 32

1. Na pisemne żądanie członka , któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego , Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu:
  - spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami spółdzielni w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami;
  - spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal , o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków;
  - spłaty zadłużenia z tytułu opłat
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę , o której mowa w ust.1 , w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną , chyba , że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art.113 ust.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy , o której mowa w ust.1 , oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.



### § 33

Wpływy z wpłat o których mowa w § 32 przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal.

### § 34

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 41, jeżeli brak jest osób uprawnionych; małżonka, dzieci i innych osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

## **Rozdział II. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.**

### § 35.

1. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

### § 36

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 również 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. Wpis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie do Spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
5. Osoby nie będące 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.

### § 37

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

### § 38

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.

### § 39

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

### § 40

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

### § 41

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

### § 42.

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

## **II.2 Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego , garażu oraz miejsca postojowego w garażu.**

### § 43

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym może należeć do kilku osób , z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich , chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa , jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy , zapisobiorcy i licytanta.

### § 44

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

## **II.3. Przeniesienie własności lokalu , do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.**

### § 45

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

- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami ;
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat czynszowych

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

3. Wszelkie koszty związane z przekształceniem ponosi członek spółdzielni.

#### § 46

Po śmierci członka Spółdzielni , który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu , jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

#### § 47

Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym , może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność , powstałą w wyniku zawarcia umowy.

#### § 48

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

### **II.4. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.**

#### § 49

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

#### § 50

Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci członkowie , na rzecz których spółdzielnia przenosi ułamkowy udział we współwłasności tego garażu.

#### § 51

Po śmierci członka Spółdzielni , który wystąpił z żądaniem przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu , jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich udziału we współwłasności garażu , nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się , iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

### **Rozdział III. Prawo odrębnej własności lokalu.**

#### § 52.

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

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

2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

#### § 53

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 52 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”.

Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Nabywanie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym, że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.

3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### § 54

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 52 ust. 1 pkt. 1 i 5 bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe lub poważnie utrudnione.

3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

#### § 55

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między członkiem a Spółdzielnią najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej 3 miesiące od daty uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

#### § 56

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

#### § 57

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię z członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

2. Nieruchomość, z której wyodrębnią się własności lokali może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

#### § 58

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

#### § 59.

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli w danym 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.

## § 60

Przepisy §§ 60-67 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

## Rozdział IV. Najem i sprzedaż lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu.

### § 61

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym , do których może ustanowić spółdzielcze prawo do lokalu lub prawa odrębnej własności , ze względu na jego cechy techniczne użytkowe lub brak popytu .
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne , o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Po wyczerpaniu przedkładanych ofert członkom Spółdzielni może przedłożyć oferty innym osobom w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.

### § 62

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale o innym przeznaczeniu i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Warunki najmu lokali o innym przeznaczeniu są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą .

### § 63

Spółdzielnia może dokonywać sprzedaży lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu znajdujących się w jej zasobach.

### § 64

Zasady najmu i sprzedaży lokali określa stosowny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

### § 65

Na pisemne żądanie członka będącego najemcą lokalu użytkowego , w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu , Spółdzielnia obowiązana jest zawrzeć z tą osobą umowę o ustanowienie o przeniesienie własności lokalu.

### § 66

Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego , który przed przejściem przez Spółdzielnię był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej , Spółdzielnia w

zależności od złożonego wniosku jest obowiązana zawrzeć z tym najemcą umowę przeniesienia własności lokalu.

#### § 67

Najemcy o którym mowa w § 66 przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.

#### § 68

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla zrealizowania złożonych przez członków wniosków o przeniesienie własności lokali.
2. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do przeniesienia własności lokali powinny być rozliczane na członków wnioskujących przeniesienie na nich własności lokali. Szczegółowe zasady rozliczania tych kosztów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 69

1. Członek lub najemca wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę tytułu, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu osoby zainteresowanej.
2. W przypadku wyodrębnienia na własność lokalu termin, o którym mowa w ust. 1., nie może być dłuższy niż 14 dni od zawiadomienia członka lub najemcy o rozpatrzeniu wniosku o przeniesienie własności lokalu.

#### § 70

Spółdzielnia powinna przystąpić do podpisania umowy o przeniesienie własności lokalu niezwłocznie po uregulowaniu przez członka lub najemcę należności warunkujących zmianę tytułu prawnego do lokalu.

#### § 71

1. Jeśli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.
2. Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu oraz wpisu do księgi wieczystej ponosi członek lub najemca, na którego jest przenoszona własność lokalu.

### Rozdział V. Zamiany mieszkań .

#### § 72

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących



formach:

- 1) zamiana cywilna ,
  - 2) zamiana spółdzielcza
2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu ( domu jednorodzinnego) oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między jej członkami lub między zainteresowanymi osobami wymaga aktu notarialnego .

#### § 73

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

#### § 74

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 wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

#### § 75

Zasady zamiany lokali mieszkalnych określa stosowny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### Rozdział VI. Lokale użytkowe.

#### § 76

1. Lokal użytkowy może być używany przez członka – osobę fizyczną lub prawną wyłącznie na cel określony w umowie lub przydziale.
2. Zmiana sposobu korzystania z lokalu użytkowego przydzielonego jak i nabytego, wymaga każdorazowo pisemnej zgody Spółdzielni.

### Rozdział VII. Garaże.

#### § 77

1. Garażem w rozumieniu Statutu jest samodzielny lokal użytkowy oraz miejsce postojowe w wielostanowiskowym lokalu garażowym wybudowanym na gruncie będącym w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni lub stanowiącym jej własność.
2. Odrębna własność do lokalu nie przysługuje do garaży blaszanych .
3. Członek Spółdzielni nie może uzyskać odrębnej własności garażu blaszanego.

## § 78.

1. Spółdzielnia może budować garaże w celu ustanowienia na rzecz członka prawa odrębnej własności .
2. Przed przystąpieniem do budowy garażu członek obowiązany jest zawrzeć umowę o budowę garażu i wnieść wkład budowlany . Wysokość i termin wpłat określa w/w umowa.

## § 79

1. Garaż może być wyłącznie na przechowywanie samochodu członka lub wspólnie zamieszkałych osób.
2. Członek nie może dokonywać przeróbek i zmian niezgodnych z przeznaczeniem garażu.
3. Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do garażu , członek obowiązany jest garaż opróżnić i wydać Spółdzielni w terminie 2 miesięcy od daty wygaśnięcia prawa.

## DZIAŁ IV. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI.

### Rozdział I. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

## § 80.

1. Na pisemne żądanie członka , któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego , Spółdzielnia ma obowiązek zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego :
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową , o której mowa w § 23 pkt. 3 w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu mieszkaniowego z tytułu modernizacji budynku ,
  - 3) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości , w których znajduje się lokal,
  - 4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat , o których mowa w § 89 ust. 2 ,
  - 5) wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wniesionego wkładu mieszkaniowego.
2. Wysokość wkładu mieszkaniowego waloryzuje się proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej prawa do lokalu.
3. Wpływy z wpłat , o których mowa w ust. 1 pkt.3 Spółdzielnia przeznacza na uzupełnienie funduszu remontowego Spółdzielni.

## § 81.

1. Wpłaty , o których mowa w § 80, wyliczone przez Spółdzielnię , członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni , w terminie nie przekraczającym 3 miesiące , od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu .
2. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu , koszty zawarcia umowy , o której mowa w § 80 ust.1 oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni , na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia

własności lokalu.

## Rozdział II. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego , użytkowego w tym garażu.

### § 82.

1. Na pisemne żądanie członka , któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego i spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego , w tym garażu , Spółdzielnia Mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową , o których mowa w § 32, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami ,
  - 2) spłaty przypadającej na jego lokal uzupełnienia wkładu budowlanego z tytułu modernizacji budynku ,
  - 3) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów , w której znajduje się lokal,
2. Koszty zawarcia umowy , o której mowa w ust. 1 oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni , na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu .

### § 83.

Spłaty o których mowa w § 63 ust. 1 , wyliczone przez Spółdzielnię członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie nie przekraczającym 3 miesięcy od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

## DZIAŁ V. UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI.

### Rozdział I. Używanie lokali.

#### § 84.

1. Lokal może być używany przez osoby posiadające do niego tytuł prawny wyłącznie na cele określone w przydziale lub umowie .
2. Osoby posiadające tytuł prawny do lokalu , które wynajęły lub oddały w bezpłatne używanie części lub cały lokal są zobowiązane niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię o osobach uprawnionych do korzystania z tego lokalu.
3. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym wymaga zgody Zarządu.
4. Umowy zawarte przez członka Spółdzielni z osobą trzecią w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.
5. Podnajmowanie oraz oddawanie w bezpłatne używanie wynajmowanych lokali jest niedopuszczalne . Zapis ten nie dotyczy osób prawnych wynajmujących lokale mieszkalne w celach nie zarobkowych.

## § 85.

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

## Rozdział II. Używanie domów i przeniesienie ich własności.

### § 86.

Członek korzystający ze świadczeń i usług Spółdzielni nie związanych bezpośrednio z używaniem domu ponosi opłaty w wysokości rzeczywistych kosztów tych świadczeń i usług.

### § 87.

1. Przeniesienia własności domów , o których mowa w ust. 1, następuje po objęciu domów w używanie przez członków i przejęciu , za zgodą kredytodawcy , przypadających na nich zobowiązań Spółdzielni. Spółdzielnia przenosi na poszczególnych członków własność domów wraz z działkami zajętych pod budowę .
2. Jeżeli działki nie stanowią własności Spółdzielni , przeniesienie obejmuje także prawo do działki jakie przysługuje Spółdzielni.
3. Równocześnie z przeniesieniem prawa własności następuje zabezpieczenie przyjętych zobowiązań przez ustanowienie hipoteki , o ile wierzyciel zastrzegł sobie tę formę zabezpieczenia .
4. Jeżeli wkład budowlany stanowi przedmiot wspólności majątkowej osób będących członkami Spółdzielni, przeniesienie własności domu następuje na te osoby.
5. Koszty związane z przeniesieniem własności domu i ustanowieniem hipoteki obciążają zainteresowanych.

### § 88.

Przepisy § 87 mogą mieć zastosowanie również do mieszkań w domach wielorodzinnych i lokali użytkowych w tym garaży o ile , zezwalają na to odrębne przepisy i uregulowania prawne.

## Rozdział III. Opłaty za używanie lokali lub domów.

### § 89.

1. Nienaruszalną zasadą określającą wielkość opłat wnoszonych przez członków za używanie lokali i domów jest miejsce powstawania kosztów .
2. Członkowie Spółdzielni , którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych , są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale , eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów poprzez uiszczanie opłat .
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z utrzymaniem ich lokali , eksploatacją i utrzymaniem

- nieruchomości wspólnych , eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat.
4. Członkowie Spółdzielni , którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczych praw do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu , są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową.  
Od chwili wydania im lokali uiszczają oni opłaty określone w ust. 2 lub ust. 3.
  5. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z utrzymaniem ich lokali , eksploatacją i utrzymaniem ich lokali , eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni , z zastrzeżeniem ust.9.  
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 w części nie pokrytej pożytkami i innymi dochodami z tych nieruchomości.
  6. Członkowie Spółdzielni są również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną , oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię .  
Właściciele lokali nie będący członkami mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią .
  7. Opłaty , o których mowa w ust. 2-6 wnosi się co miesiąc do dnia 28 każdego miesiąca .  
Opłaty obejmują w szczególności następujące składniki:
    - a) eksploatacja
    - b) fundusz remontowy
    - c) opłaty za korzystanie z energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody
    - d) opłaty za dostawę wody zimnej i zrzut ścieków
    - e) opłaty za wywóz nieczystości
    - f) opłaty za dostawę gazu ziemnego
    - g) opłaty za garaże
    - h) opłaty za wodomierze
    - i) opłaty za azart
    - j) opłaty za konserwację domofonów
    - k) opłaty z tytułu działalności społeczno kulturalnej Spółdzielni.Opłaty wymienione w pkt. c, d, f – są wnoszone w formie zaliczek.
  8. Opłaty ustalają :
    - a) Rada Nadzorcza – opłaty określone w ust. 7 lit. a, b, g, h, i, j, k,
    - b) Zarząd – opłaty określone w ust. 7 lit. c, d, e, f.
  9. Jednostkami rozliczeniowymi są : metry kwadratowe powierzchni użytkowej , metry sześcienne , ilość osób zamieszkałych w lokalu , ilość sztuk wodomierzy i azartu i domofonów.
  10. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem , a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości wspólnej.
  11. Spółdzielnia ponosi również wydatki związane z kosztami wdrożenia Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
  12. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) i ustalania wysokości opłat za lokale uchwała Rada Nadzorcza.

13. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio przychody lub koszty tej gospodarki w roku następnym.
14. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.
15. Od niezapłaconych w terminie należności za używanie lokali ustala się naliczanie ustawowych odsetek.

#### § 90.

1. Wysokość opłat , o których mowa w § 89 , jest ustalana na podstawie:
  - 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami ,
  - 2) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ,
  - 3) regulaminu rozliczania gospodarki ciepłej.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 91.

O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków oraz właścicieli nie będących członkami Spółdzielni , co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin . Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

#### § 92.

Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni , mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

#### § 93.

1. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność wysokości opłat w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym , a po jego wyczerpaniu na drodze sądowej.
2. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrz spółdzielczego lub sądowego nie zwalnia osób ,o których mowa w § 92 i 93 ust.1. z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

#### § 94.

Za opłaty , o których mowa w §89, solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali nie będącymi członkami odpowiadają :

- 1) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie , z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu , a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
- 2) osoby nie będące członkami Spółdzielni , którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ,
- 3) odpowiedzialność osób , o których mowa w pkt. 1 i 2 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

## § 95.

W przypadku realizacji wniosku grupy członków lub właścicieli mieszkań o wydzielenie się ze Spółdzielni i założenie nowej Spółdzielni lub powstania wspólnoty mieszkaniowej, koszty związane z procedurą organizacyjną i techniczną tego wyodrębnienia ponoszą wnioskodawcy.

## § 96.

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

## DZIAŁ VI. ORGANY SPÓŁDZIELNI.

### § 97.

Organami Spółdzielni są :

1. Walne Zgromadzenie Członków
2. Rada Nadzorcza
3. Zarząd

### § 98.

1. Walne zgromadzenie Członków jest najwyższym organem Spółdzielni .
2. W Walnym Zgromadzeniu Członków mają prawo brać udział z głosem doradczym członkowie Związku Rewizyjnego , Krajowej Rady Spółdzielczej , Rady Nadzorczej Zarządu.

### § 99.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia Członków należy:

- 1) uchwalanie kierunków działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej
- 2) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej wybieranych przez Walne Zgromadzenie Członków
- 3) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej , zatwierdzanie sprawozdań rocznych sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni , Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie indywidualnie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie ,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości , z wyjątkiem ustanowienia przeniesienia własności lokalu na rzecz osób uprawnionych , o których mowa w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8) oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jakie Spółdzielnia może zaciągnąć ,

- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się z inną Spółdzielnią , podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 11) uchwalanie zmian w statucie
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie wystąpienia Spółdzielni ze Związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) wybór delegatów na Zjazd Związku , w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia Członków
- 15) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej i zasad wynagradzania jej członków.

#### § 100.

1. Walne Zgromadzenie Członków zwołuje Zarząd raz w roku do dnia 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie Członków może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest zwołać walne Zgromadzenie Członków , także na żądanie :
  - 1) Rady Nadzorczej
  - 2) Przynajmniej 1/10 członków Spółdzielni
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia Członków powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Walne Zgromadzenie Członków powinno być zwołane w takim terminie , aby mogło odbyć się w ciągu czterech 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. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia Członków , o których mowa w ust. 3 mogą również zażądać zamieszczenia oznaczonych spraw na porządku obrad pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem na 7 dni przed terminem Zebrania.

#### § 101.

1. O czasie , miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków – Związek Rewizyjny i Krajowa Rada Spółdzielcza powinni być zawiadomieni na piśmie co najmniej na 14 dni przed terminem zwołania Walnego Zgromadzenia Członków.
2. Członkowie Spółdzielni powinni być zawiadomieni o WZCz. przez wywieszenie ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i w budynkach mieszkalnych na poszczególnych klatkach co najmniej 21 dni przed terminem Zebrania.
3. Zawiadomienie , o którym mowa w ust.1 powinno nadto zawierać informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał , które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
4. Projekty uchwał i żądanie zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać : Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie.

#### § 102.

1. Walne Zgromadzenie Członków może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości w sposób określony w § 101. Nie dotyczy to uchwały o odwołaniu członka w związku z nie udzieleniem absolutorium.



2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały w innych sprawach niż określone w porządku obrad , jeżeli na podjęcie uchwały wyrażają zgodę wszyscy członkowie obecni na Zgromadzeniu.

#### § 103.

1. Walne Zgromadzenie Członków może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia Członków , a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

2. Walne Zgromadzenie Członków jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

3. Walne Zgromadzenie Członków może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określić termin zwołania kontynuacji przerwanej obrady.

4. Zarząd jest zobowiązany do zwołania – kontynuacji przerwanej obrady Członków w terminie określonym uchwałą walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad.

#### §104.

Zakończenie obrad Walnego Zgromadzenia Członków następuje:

- 1) po wyczerpaniu porządku obrad,
- 2) gdy Walne Zgromadzenie podejmuje uchwałę o zakończeniu obrad mimo nie wyczerpania porządku obrad.

#### § 105.

1. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów z wyjątkiem przypadków , gdzie Ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości.

2. Większość kwalifikowana wymagana jest :

- 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni,
- 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
- 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
- 3/4 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.

3. Głosowanie odbywa się jawnie , z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni .

Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

#### § 106.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.

2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.

3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do Sądu .

4. Prawo zaskarżenia uchwały Walnego Zgromadzenia do sądu przysługuje każdemu członkowi Spółdzielni i jej Zarządowi. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia przysługuje wyłącznie temu członkowi.

5. Terminy i inne warunki związane z zaskarżeniem uchwały Walnego Zgromadzenia określa ustawa Prawo Spółdzielcze. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie i nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylająca moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

#### § 107.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół , który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły są jawne dla wszystkich członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego , w której Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd co najmniej 10 lat.

#### § 108.

Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad uchwalony przez zwołane Walne Zgromadzenie Członków.

Rada Nadzorcza .

#### § 109.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

#### § 110.

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie Członków spośród członków Spółdzielni.
2. Członkowie Rady Nadzorczej są wybierani na okres 3 lat.  
Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia , na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia , które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
3. Członkiem Rady Nadzorczej może być :
  - a) osoba nie posiadająca żadnych zadłużeń wobec Spółdzielni,
  - b) osoba , która złoży pisemne oświadczenie o niekaralności,
  - c) osoba , która nie jest pracownikiem Spółdzielni.
4. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji , na którą został wybrany . Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach :
  - 1) odwołania przez organ , który dokonał wyboru,
  - 2) zrzeczenia się mandatu ,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.

#### § 111.

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. Uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo - kulturalnej.

2. Uchwalanie struktury organizacyjnej Spółdzielni.
3. Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
  - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
  - b) uczestniczenie w lustracjach Spółdzielni i nadzór na wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
  - c) dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
4. Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości.
5. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowania z nich.
6. Rozpatrywania skarg na działalność Zarządu .
7. Składanie Walnemu Zgromadzeniu Członków sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i 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 Nadzorczej przez nią upoważnionych.
9. Wybór i odwoływanie członków Zarządu.
10. Dokonywanie wykluczeń i wykreśleń z rejestru członków Spółdzielni.
11. Podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości , dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu , po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków spółdzielni , których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością .
12. Zwoływanie Walnego Zgromadzenia Członków w warunkach określonych w Statucie.
13. Uchwalanie przedmiotowych regulaminów i zasad działania , do których Rada jest zobowiązana w niniejszym Statucie lub wprowadzić zapis szczegółowy.
14. Uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni .
15. Uchwalenie regulaminu przyjmowania członków , ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań .
16. Uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali.
17. Uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali.
18. Uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody.
19. Uchwalanie regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
20. Uchwalanie regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom.
21. Uchwalanie regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych.
22. Uchwalanie regulaminu porządku domowego
23. Uchwalanie regulaminu Zarządu.
24. Uchwalanie regulaminu Komisji Rady Nadzorczej.

## § 112.

W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu , członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań , wyjaśnień , przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

### § 113.

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady lub w razie jego nieobecności - Zastępca Przewodniczącego , co najmniej raz na miesiąc.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej może być również zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady Nadzorczej w formie pisemnej , co najmniej 14 dni przed posiedzeniem Rady.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności , co najmniej połowy składu Rady , określonego Statutem Spółdzielni.
5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej , jej Prezydium oraz Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

### § 114.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium .W skład Prezydium Rady wchodzi: Przewodniczący , jego zastępca , sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady i koordynowanie działalności powołanych komisji stałych i czasowych Rady.
3. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej mają charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formować wiążących zaleceń pod adresem członków , organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

### § 115

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

Zarząd.

### § 116

Zarząd Spółdzielni kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

### § 117

Zarząd Spółdzielni składa się z dwóch członków , wybieranych w połowie z członków Spółdzielni , w tym z Prezesa i Członka Zarządu wybieranych i odwoływanych przez Radę Nadzorczą.

1. Członek Zarządu powinien posiadać umiejętność kierowania i organizowania pracy .
2. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni może odwołać tych członków Zarządu , którym nie udzieliło absolutorium.
3. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia . Odwołanie członka Zarządu nie narusza

- jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę , stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
  5. Rada Nadzorcza podejmuje decyzję , z którymi członkami Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy.

#### § 118

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub w Statucie dla innych organów , a w szczególności:
  - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni ,
  - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
  - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
  - 4) zawieranie umów o przeniesienie własności lokali,
  - 5) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokali,
  - 6) sporządzanie projektów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo – kulturalnej,
  - 7) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalanych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 8) zabezpieczenie majątku Spółdzielni ,
  - 9) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu Członków ,
  - 10) zwoływanie Walnego Zgromadzenia Członków ,
  - 11) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań ,
  - 12) udzielanie pełnomocnictw,
  - 13) współdziałanie z terenowymi organami administracji państwowej i samorządu oraz organizacjami spółdzielczymi , gospodarczymi , społecznymi i innymi,
  - 14) Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej oraz Walnemu Zgromadzeniu Członków,
  - 15) Uchwała regulaminy nie zastrzeżone dla innych organów.

#### § 119.

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Zarząd może udzielić jednemu z członków lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki , a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju i czynności szczególnych.
3. Udzielanie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie jednostki wymaga uprzednio zgody Rady Nadzorczej.

#### § 120.

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach . Posiedzenia Zarządu zwoływane są przez Prezesa Zarządu co najmniej raz w miesiącu.

2. Warunki podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu , tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.

### § 121.

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka ( członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy albo członkowie władz przedsiębiorstw w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni lub mających zawarte ze Spółdzielnią umowy o dostawę i usługi. Naruszenie zakazu konkurencyjności stanowi podstawę do odwołania członka rady lub zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 3 Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.
5. W takim wypadku Rada Nadzorcza składa niezwłocznie wniosek do Zarządu o umieszczenie w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia Członków sprawy odwołania zawieszzonego w pełnieniu czynności członka Rady Nadzorczej.
6. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

### § 122.

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

### § 123.

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

## DZIAŁ VII. LUSTRACJA .

### § 124.

1. Spółdzielnia zobowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata , a w okresie likwidacji corocznie , poddać się lustracyjnemu badaniu gospodarności i rzetelności całości swojego działania.
2. W spółdzielniach mieszkaniowych w okresie budownictwa przez nie budynków mieszkalnych rozliczania kosztów budowy tych budynków , a także w spółdzielniach w stanie likwidacji , lustracje przeprowadza się corocznie.
3. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części swej działalności albo tylko na żądanie Walnego Zgromadzenia Członków, Rady Nadzorczej lub 1/10 członków Spółdzielni.
4. Jeżeli Spółdzielnia nie podda się badaniu lustracyjnemu Związek Rewizyjny , w którym Spółdzielnia jest zrzeszona , lub Krajowa Rada Spółdzielcza przeprowadza z własnej inicjatywy badanie lustracyjne działalności Spółdzielni na jej koszt.
5. Lustrację przeprowadza Związek rewizyjny , do którego Spółdzielnia należy.
6. Lustratora wyznacza Związek Rewizyjny.

### § 125.

1. Lustrator obowiązany jest zawiadomić Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Zarząd o rozpoczęciu lustracji. Członkowie Rady Nadzorczej są uprawnieni do uczestniczenia w lustracji.
2. Lustrator uprawniony jest do przeglądu ksiąg i wszelkich dokumentów oraz do bezpośredniego sprawdzania stanu majątkowego , a organy i pracownicy Spółdzielni zobowiązani są do udzielania mu żądanych wyjaśnień i wszelkiej pomocy.

### § 126.

1. Na podstawie protokołu z lustracji przeprowadzający ją związek rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza opracowuje wnioski polustracyjne oraz przekazuje je zarządowi i Radzie Nadzorczej.
2. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu .
3. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.
4. Zarząd jest obowiązany na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu do wglądu wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.

## DZIAŁ VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.

### § 127.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
3. Majątek jest prywatną własnością jej członków.

#### § 128.

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

#### § 129.

Funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni z wpłat członków oraz innych środków , określonych w innych przepisach są fundusze zasadnicze jak:

- 1) fundusz udziałowy , powstający z wpłat udziałów członkowskich i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
- 2) fundusz zasobowy , powstający z wpłat wpisowego, wnoszonych przez członków i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
- 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych , powstający z wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

#### § 130.

Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe :

- 1) fundusz remontowy , powstający z odpisów wnoszonych przez członków Spółdzielni i nie będących członkami właścicieli lokali oraz z innych źródeł określonych w przepisach ustawowych i Statut. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie Spółdzielni.

#### § 131.

Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego .Umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.

#### § 132.

1. Fundusz remontowy, o którym mowa w § 130 ust. 1 powstający z odpisów przeznacza się na wydatki remontowe danej wysokości.
2. Środki finansowe , które tworzą fundusz remontowy pochodzące z przekształcenia praw do lokali , zbycia nieruchomości oraz z innych dodatkowych źródeł przeznacza się na centralny fundusz remontowy. Środki z tego funduszu mogą być wykorzystywane dla potrzeb nieruchomości na zasadzie pożyczek na przejściowe sfinansowanie kosztów robót remontowych.
3. W przypadku wydzielenia się nieruchomości ze Spółdzielni pożyczki , o jakich mowa w ust. 2 , winny być natychmiast zwrócone.
4. Szczegółowe zasady akumulacji i wydatkowania środków z funduszu remontowego



określonego w ust. 2 określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 133.

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

Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie od nieruchomości dla potrzeb, której przeznaczone będą środki pochodzące z tego kredytu i wymaga pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

#### § 134.

Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się na fundusz remontowy oraz na nieogospodarzoną działalność Spółdzielni.

#### § 135

1. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy w następującej kolejności:
  - fundusz zasobowy,
  - fundusz udziałowy,
2. W przypadku, gdy straty Spółdzielni przekraczają wymienione fundusze Spółdzielnia przeznacza na pokrycie strat bilansowych środki finansowe z następujących funduszy:
  - fundusz na remonty.
3. Pokrycie straty obciążającej fundusz każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia Członków.

#### § 136.

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów opracowanych przez Zarząd zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

#### § 137.

- 1 Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy. Po zakończeniu roku obrachunkowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe, w tym bilans i rachunek wyników.
2. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia Członków w celu umożliwienia członkom, zapoznania się z tymi sprawozdaniami.

### DZIAŁ IX. NAPRAWY WEWNĄTRZ LOKALI OBCIĄŻAJĄCE SPÓŁDZIELNIĘ LUB CZŁONKÓW.

#### § 138.

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokalu obejmuje naprawy i wymiany:
  - 1) wewnętrznej instalacji wodociągowej do licznika , a tam gdzie nie ma licznika do pierwszego zaworu,
  - 2) instalacji gazowej do licznika,
  - 3) instalacji centralnego ogrzewania,
  - 4) instalacji kanalizacyjnej ograniczonego jedynie do pionu kanalizacyjnego,
  - 5) instalacji elektrycznej do licznika
  - 6) instalacji anteny zbiorczej z wyjątkiem osprzętu.
2. Spółdzielnia może rozszerzyć swoje obowiązki odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokalu poza zakres określony w ust. 1 , i ile uzyska na ten cel dodatkowe środki finansowe.
3. Naprawy wewnątrz lokalu nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale. Jako szczegółowe obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się :
  - 1) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych i ściennych, okładzin ceramicznych,
  - 2) naprawy i wymiany drzwi i okien,
  - 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 i tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków, ścian i sufitów,
  - 6) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej , urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu zabezpieczenia ich przed korozją.
4. Naprawy wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób zamieszkałych obciążają członka Spółdzielni.
5. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonywane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością.
6. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest zobowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby , z czynności tych sporządza się protokół.
7. Szczegółowe zasady napraw wewnątrz lokali określa Rada Nadzorcza w regulaminie obowiązków Spółdzielni i członków.
8. Regulamin porządku domowego w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię według zasad określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchwała Rada Nadzorcza Spółdzielni.

#### § 139.

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r . o własności lokali( Dz. U. Z 2000 r. nr 80, poz. 203) z zastrzeżeniami , o których mowa w ust. 2-5.

2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni i właścicieli lokali, jest wykonywany przez Spółdzielnię, jak zarząd powierzony o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy wymienionej w ust. 1, choćby właściciele lokali nie byli członkami Spółdzielni.
3. Jednakże przepisów ustawy wymienionej w ust. 1 o wspólnocie mieszkaniowej oraz zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i ust. 1 a tej ustawy, które stosuje się odpowiednio.
4. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy wymienionej w ust. 1, podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.
5. W odniesieniu do właścicieli lokali, z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy wymienionej w ust. 1 występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości wspólnej.

## DZIAŁ X. PODZIAŁ SPÓŁDZIELNI.

### § 140.

1. Spółdzielnia może podzielić się na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków w ten sposób, że z jej wydzielonej części zostaje utworzona nowa Spółdzielnia.
2. Uchwała o podziale Spółdzielni powinna zawierać:
  - a) oznaczenie dotychczasowej Spółdzielni i powstającej w wyniku podziału,
  - b) listę członków lub określenie grup członków przechodzących do powstającej spółdzielni,
  - c) zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni i planu podziału składników majątkowych oraz praw i zobowiązań,
  - d) datę podziału Spółdzielni.
3. Większość będących członkami Spółdzielni właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może podjąć uchwałę o utworzeniu nowej Spółdzielni.

## DZIAŁ XI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

### § 141.

1. Organem właściwym do publikowania ogłoszeń spółdzielczych przewidzianych w przepisach prawa jest „Monitor Spółdzielczy” wydawany przez Krajową Radę Spółdzielczą, z wyjątkiem ogłoszeń zamieszczanych na podstawie odrębnych przepisów W Monitorze Sądowym i Gospodarczym.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszym statutem mają zastosowanie postanowienia ustaw o spółdzielniach mieszkaniowych i Prawo Spółdzielcze.



