

# **STATUT**

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

**"BRZEŻNO"**

## Spis treści

I POSTANOWIENIA OGÓLNE .....	2
II ORGANY SPÓŁDZIELNI.....	3
A. Walne Zgromadzenie .....	4
B. Rada Nadzorcza.....	11
C. Zarząd.....	14
III CZŁONKOWIE .....	16
IV PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW .....	17
V ( <i>uchylony</i> ) .....	18
VI ( <i>uchylony</i> ).....	18
VII WKŁADY I ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADÓW .....	18
A. Ponoszenie kosztów budowy lokali przez członków Spółdzielni .....	18
B. Wkład mieszkaniowy .....	19
C. Wkład budowlany.....	20
D. Wkład wymagany dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu „z odzysku” oraz przy ponownym przyjmowaniu w poczet członków Spółdzielni.....	22
E. Rozliczenia i potrącenia z wkładów .....	23
VIII FORMY ZASPAKAJANIA POTRZEB MIESZKANIOWYCH .....	23
A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	23
B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego .....	24
C. Prawo odrębnej własności lokalu .....	25
IX LOKALE UŻYTKOWE I GARAŻE.....	27
X PRZEKSZTAŁCANIE PRAW DO LOKALI.....	27
A. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu .....	27
B. Przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu .....	28
C. ( <i>uchylony</i> ).....	28
D. ( <i>uchylony</i> ).....	28
E. Uprawnienia spadkobierców .....	28
XI ( <i>uchylony</i> ) .....	29
XII ZASADY UŻYWANIA LOKALI .....	29
XIII ( <i>uchylony</i> ) .....	30
XIV OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI .....	30
XV USTANIE CZŁONKOSTWA.....	32
XVI SKUTKI WYGAŚNIĘCIA SPÓŁDZIELCZYCH PRAW DO LOKALI .....	33
XVII WYNAJMIOWANIE LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH.....	35
XVIII GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI .....	36
XIX POSTANOWIENIA KOŃCOWE .....	37

# I POSTANOWIENIA OGÓLNE

## § 1

Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa "Brzeźno" zwana dalej Spółdzielnią.

## § 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Gdańsk.
2. Spółdzielnia działa na terenie Gdańska.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

## § 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych zrzeszonych w niej członków i ich rodzin wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu lub budynku.  
Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi,
  - 2) zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi,
  - 3) wynajem nieruchomości,
  - 4) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości,
  - 5) kupno i sprzedaż nieruchomości,
  - 6) wykonywanie robót ogólnobudowlanych.
2. Działalność Spółdzielni w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków jest realizowana przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych.
3. Działalność Spółdzielni w zakresie zaspokajania potrzeb członków jest realizowana przez:
  - 1) budowanie i nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
  - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
  - 3) budowanie i nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, lokali użytkowych oraz garaży,
  - 4) budowanie i nabywanie innych budynków i budowli niezbędnych dla realizacji celów Spółdzielni,
  - 5) utrzymanie we właściwym stanie istniejących zasobów mieszkaniowych w zakresie technicznym i porządkowym,
  - 6) nabywanie potrzebnych Spółdzielni terenów na własność lub w użytkowanie wieczyste,
  - 7) prowadzenie innej działalności gospodarczej na zasadach określonych w odrębnych przepisach i ustawie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 3.

## § 4

1. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie i nabytym na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych mieniem jej członków.
2. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umów zawartych z właścicielem (współwłaścicielami) tych nieruchomości.

## § 5

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, użytkowe i garaże, które stanowią jej własność na rzecz osób fizycznych i prawnych niebędących członkami Spółdzielni „Brzeźno”.

## § 6

Lokalem jest samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

## § 7

Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych.

## II ORGANY SPÓŁDZIELNI

## § 8

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, określonych w ust. 1 dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów w wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez te organy, uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć, jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorstw prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni, a ponadto wykonywać usług i dostaw na rzecz Spółdzielni oraz uczestniczyć, jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność na rzecz Spółdzielni.
5. Naruszenie zakazu konkurencji powoduje następujące konsekwencje:
  - 1) Stanowi podstawę odwołania członka Zarządu i Rady Nadzorczej oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
  - 2) Może spowodować zawieszenie członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności członka Rady.
6. Uchwałę o zawieszeniu w czynnościach członka Rady Nadzorczej podejmuje Rada Nadzorcza. Zawieszenie wymaga większości 2/3 głosów.
7. Walne Zgromadzenie na posiedzeniu, które należy zwołać w terminie 6 miesięcy od daty podjęcia uchwały wymienionej w ust. 6 rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia, bądź odwołaniu zawieszonych członka Rady Nadzorczej.

## A. Walne Zgromadzenie

### § 9

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnik taki nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie niemający zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych, a członkowie będący osobami prawnymi przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik może zastępować tylko jednego członka. Pełnomocnik i przedstawiciel nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
4. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.
5. Każdy członek biorący udział w Walnym Zgromadzeniu ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
6. W Walnym Zgromadzeniu uczestniczy Zarząd, mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej oraz osoby zaproszone.

### § 10

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań rocznych Rady Nadzorczej i Zarządu oraz sprawozdań finansowych, podejmowanie uchwał w przedmiocie wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości,
- 6) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 8) uchwalanie zmian Statutu,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku spółdzielczego lub wystąpienia z niego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 10) decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym oraz zasadach gospodarki finansowej tych osiedli,
- 11) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 12) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

### § 11

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółdzielni raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany zwołać Walne Zgromadzenie także na żądanie:

- 1) Rady Nadzorczej Spółdzielni,
- 2) przynajmniej jednej trzeciej ogólnej liczby członków Spółdzielni.
3. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd Spółdzielni w każdym czasie.
  - 1) Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
  - 2) Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust. 2 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć 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.

## § 12

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia:
  - a) Wszystkich członków zawiadamia się na piśmie, przez wywieszenie zawiadomień na klatkach schodowych, w siedzibie Spółdzielni, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
  - b) Należy zawiadomić na piśmie Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielni, co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać:
  - a) Zarząd,
  - b) Rada Nadzorcza,
  - c) Członkowie.

Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 2, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 członków.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków.

## § 13

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w paragrafie poprzedzającym. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
3. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów z wyjątkiem przypadków, w których wymagana jest kwalifikowana większość głosów.
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do Rady Nadzorczej; odwołania członków Rady Nadzorczej oraz odwołania członków Zarządu w trybie art. 49 § 4 Ustawy Prawo Spółdzielcze na skutek nie udzielenia im absolutorium.  
Na żądanie 1/3 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
6. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
7. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
8. 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.
9. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
10. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika Sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
11. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
12. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 11 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
13. Orzeczenie Sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

#### § 14

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie, co najmniej przewodniczący, sekretarz i asesor.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
4. Dla realizacji prawidłowego przebiegu obrad nadzór organizacyjno-porządkowy sprawuje Zarząd Spółdzielni poprzez wyznaczonych pracowników lub inne wskazane osoby.
5. Do czasu wyboru Komisji obliczania głosów podczas zgromadzenia dokonuje obsługa zebrania wyznaczona przez Zarząd Spółdzielni.
6. Otwierający obrady zarządza wybór Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia.
7. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza wybór pozostałych członków prezydium.
8. Wybór składu Prezydium następuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.
9. Po ukonstytuowaniu się Prezydium obrady prowadzi Przewodniczący.
10. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie w sprawie przyjęcia porządku obrad.
11. Walne Zgromadzenie może zmienić w porządku obrad kolejność rozpatrywanych spraw.
12. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku określone sprawy, z wyłączeniem spraw, których rozpatrzenie należy do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia określonej Statutem Spółdzielni.
13. Głosowanie nad ustalonym porządkiem obrad odbywa się jawnie, zwykłą większością głosów.

14. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad przy uwzględnieniu zapisu wynikającego z § 13, ust. 3 Statutu, przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.

#### § 14(1)

1. Do zadań Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia należy:
  - a) przewodniczenie obradom,
  - b) współpraca z członkami Prezydium i Przewodniczącymi Komisji Walnego Zgromadzenia,
  - c) przedstawianie Walnemu Zgromadzeniu dokumentów, informacji i komunikatów,
  - d) przedstawianie wyników głosowań,
  - e) zarządzanie przerw w obradach,
  - f) podpisywanie dokumentów z Walnego Zgromadzenia.
2. Do zadań Sekretarza Walnego Zgromadzenia należy:
  - a) zastępowanie Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia we wszystkich sprawach wymienionych w ust. 1,
  - b) współpraca z pozostałymi członkami Prezydium,
  - c) czuwanie nad zgodnością przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia z przepisami prawa, Statutu Spółdzielni,
  - d) czuwanie nad prawidłowym sporządzeniem protokołu z obrad Walnego Zgromadzenia.
3. Do zadań Asesora Walnego Zgromadzenia należy:
  - a) współpraca z Przewodniczącymi Komisji Walnego Zgromadzenia,
  - b) czuwanie nad prawidłowym przebiegiem głosowań.

#### § 14(2)

1. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów, spośród obecnych na Zgromadzeniu członków Spółdzielni, następujące Komisje:
  - a) Mandatowo-Skrutacyjną,
  - b) Uchwał i Wniosków.
2. W przypadku zamieszczenia w porządku obrad wyborów do Rady Nadzorczej Walne Zgromadzenie wybiera ponadto Komisję Wyborczą według zasad określonych w ust. 1.

#### § 14(3)

1. Do zadań Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej wybranej w składzie 3 osób, należy:
  - a) zbadanie ważności i ilości wydanych mandatów oraz prawidłowości udzielonych przez członków Spółdzielni pełnomocnictw do udziału w Walnym Zgromadzeniu,
  - b) dokonywanie obliczeń wyników głosowań oraz podanie tych wyników Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia,
  - c) wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowań.
2. Do zadań Komisji Uchwał i Wniosków, wybranej w składzie 3 osób, należy:
  - a) uporządkowanie projektów uchwał złożonych w trybie przewidzianym w Statucie Spółdzielni zgodnie z uchwalonym porządkiem obrad,
  - b) uporządkowanie, właściwa kwalifikacja oraz przedstawienie zebranych wniosków zgłoszonych podczas obrad,
  - c) kontrola nad poprawnością i zupełnością składanych podczas obrad wniosków i oświadczeń członków w formie pisemnej i ustnej złożonych do protokołu Walnego Zgromadzenia. Dla skuteczności złożenia ustnego wniosku lub oświadczenia wymagane jest pisemne potwierdzenie jego treści i złożenie do Komisji Uchwał i Wniosków.



3. Do zadań Komisji Wyborczej, wybranej w składzie 3 osób, należy:
  - a) sprawdzenie zgłoszeń pod względem formalnym
  - b) ustalenie listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej.
4. W skład Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej nie może wchodzić osoba kandydująca do Rady Nadzorczej chyba, że przed rozpoczęciem procedury wyboru członków Rady przez Walne Zgromadzenie lub jego poszczególne części złoży ona oświadczenie o rezygnacji z prac w Komisji. W takim przypadku Przewodniczący zarządza głosowanie w sprawie uzupełnienia składu Komisji.
5. Walne Zgromadzenie może powołać także inne komisje, których skład oraz zadania określi w zależności od potrzeb.
6. Komisje wybierają ze swego grona Przewodniczącego i Sekretarza
7. Decyzje w ramach Komisji zapadają zwykłą większością głosów przy założeniu, że każdemu z jej członków przypada jeden głos. W przypadku równej liczby głosów rozstrzyga głos Przewodniczącego Komisji.
8. Każdy członek Komisji może od jej decyzji zgłosić do protokołu swój sprzeciw i uzasadnić swoje stanowisko Walnemu Zgromadzeniu.
9. Komisje sporządzają protokół ze swojej działalności, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz Komisji. Protokoły Komisji przekazywane są Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia i stanowią one integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.
10. W przypadku trudności z wyborem trzyosobowych składów Komisji Walne Zgromadzenie może zdecydować poprzez głosowanie o funkcjonowaniu Komisji w składach nie mniejszych niż dwuosobowe lub/ i o połączeniu składów Komisji, z zastrzeżeniem ust. 4.
11. W przypadku zamieszczenia w porządku obrad wyborów do Rady Nadzorczej skład Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej nie może być mniejszy od trzyosobowego.

#### § 14(4)

1. Obrady Walnego Zgromadzenia toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad.
2. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia może ogłosić przerwę w obradach, jeśli wniosek w tej sprawie zostanie przegłosowany zwykłą większością głosów. Ogłaszając przerwę w obradach Przewodniczący informuje obecnych o terminie, czasie i miejscu, w którym obrady, na podstawie dotychczasowego porządku obrad, będą kontynuowane.
3. Postanowienia ust. 2 nie dotyczą zarządzenia Przewodniczącego o ogłoszeniu kilkunastominutowej przerwy w obradach, których kontynuacja nastąpi po zamknięciu przerwy.

#### § 14 (5)

1. Po przedstawieniu spraw zamieszczonych w porządku obrad Przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu według kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Członkom Rady Nadzorczej i Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego, w którym zrzeszona jest Spółdzielnia, lub przedstawicielom Krajowej Rady Spółdzielczej głosu udziela się poza kolejnością.
4. Czas wystąpienia w dyskusji przed jej otwarciem określa Przewodniczący Zgromadzenia, może on ograniczyć czas wypowiedzi.
5. W celach porządkowych Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega ona od przedmiotu dyskusji. W przypadku niezastosowania się mówcy do uwag, Przewodniczący odbiera jej głos.

6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała. Nie dotyczy to przedstawicieli Związku Rewizyjnego i Krajowej Rady Spółdzielczej oraz Zarządu.
7. Wszystkie wnioski i oświadczenia za wyjątkiem wniosków w sprawach formalnych należy zgłaszać w formie pisemnej wraz z ich uzasadnieniem. Dokumenty te muszą być opatrzone imieniem i nazwiskiem członka, a w przypadku pełnomocnika osoby prawnej - statutowej nazwy reprezentowanego członka. Przewodniczący może zarządzić zgłoszenie wniosków do Komisji Uchwał i Wniosków w ustalonym czasie obrad Walnego Zgromadzenia.
8. W sprawach formalnych Przewodniczący może udzielić głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
  - a) sposobu głosowania,
  - b) głosowania bez dyskusji,
  - c) zakończenia dyskusji,
  - d) zamknięcia listy mówców w danej sprawie,
  - e) zarządzenia przerwy w obradach,
  - f) kolejności i sposobu podejmowania uchwał,
  - g) uchylenia zarządzenia Przewodniczącego.
9. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy - jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
10. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.

#### § 14(6)

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad Przewodniczący zarządza głosowanie, jeżeli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania Przewodniczący informuje zebranych o projektach uchwał, które zostały złożone w trybie określonym w Statucie Spółdzielni, i o kolejności głosowania nad poszczególnymi projektami.
3. Projekt uchwały, której podjęcie jest decyzją „dalej idącą”, głosowany jest w pierwszej kolejności. Za projekt uchwały „dalej idący” uznaje się projekt, którego przegłosowanie przesądza o niecelowości głosowania pozostałych projektów uchwał w danej sprawie.
4. W przypadku zgłoszenia poprawek do projektu, w pierwszej kolejności głosuje się „najdalej idące”, a następnie poddaje się pod głosowanie projekt uchwały wraz z przyjętymi poprawkami. Poprawki przyjmowane są zwykłą większością głosów.

#### § 14(7)

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków i zgłoszonych w trybie przewidzianym w Statucie Spółdzielni.
2. Projekt uchwały złożony w sposób prawidłowy z zachowaniem trybu przewidzianego w Statucie Spółdzielni, poddaje się głosowaniu na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia.
3. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów chyba, że ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy podejmowaniu uchwał uwzględnia się tylko głosy oddane za uchwałą i przeciw uchwale.
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru i odwołania członków organów Spółdzielni. Na żądanie 1/3 liczby członków obecnych na Walnym

Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

6. Głosowanie jawne odbywa się przez podniesienie mandatu.

#### § 14(8)

Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie, po rozpatrzeniu sprawozdania z działalności Zarządu oraz sprawozdania Rady Nadzorczej.

#### § 14(9)

Wnioski i oświadczenia złożone w formie pisemnej do Komisji Uchwał i Wniosków wpisuje się do protokołu Walnego Zgromadzenia bez głosowania. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia kieruje wnioski do Zarządu celem dalszego rozpoznania i ewentualnej realizacji.

#### § 14(10)

1. Obliczenia głosów dokonuje Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, a wyniki głosowania ogłasza Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub też inny wyznaczony przez niego członek Prezydium.
2. Jeżeli w głosowaniu padła równa liczba głosów „za” i „przeciw”, uchwałę uznaje się za niepodjętą.
3. Wyniki głosowań nad uchwałami odnotowuje się w protokole z przebiegu Walnego Zgromadzenia oraz wpisuje do treści uchwały, którą podpisują Przewodniczący obrad i Sekretarz.

#### § 14(11)

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół w formie pisemnej, który podpisuje Przewodniczący i Sekretarz obrad. Protokół w formie pisemnej sporządza się w terminie 30 dni od posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
2. Protokół powinien zawierać datę Walnego Zgromadzenia stwierdzać prawidłowość jego zwołania, liczbę wydanych mandatów, porządek obrad, skład Prezydium Zgromadzenia, krótki opis dyskusji, treść podjętych uchwał, treść wniosków i oświadczeń złożonych do protokołu i poddanych głosowaniom, wyniki głosowań wniosków i uchwał, listę obecności członków.
3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni przez co najmniej 10 lat.

#### § 14(12)

1. Sprawy nieuregulowane niniejszym Statutem rozstrzyga Prezydium Walnego Zgromadzenia.
2. W kwestiach porządkowych decyzje podejmuje Prezydium Walnego Zgromadzenia.

## B. Rada Nadzorcza

### § 15

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

- 1) Rada Nadzorcza składa się z 9 członków wybranych spośród członków Spółdzielni,
- 2) jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba, niebędąca członkiem Spółdzielni wskazana przez osobę prawną,
- 3) członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie,
- 4) kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata i liczy się od Walnego Zgromadzenia, na którym został ogłoszony jej skład do Walnego Zgromadzenia odbywanego po 3 latach od jej wyboru,
- 5) nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej,
- 6) nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni,
- 7) w razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu,
- 8) w skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni, członkowie Zarządu, kierownik bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni, pełnomocnik Zarządu i osoby pozostające z członkami Zarządu i kierownikiem bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim, albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

### § 15(1)

1. Prawo zgłaszania kandydatur na członków Rady Nadzorczej przysługuje członkom Spółdzielni obecnym na Walnym Zgromadzeniu.
2. Wybór członków Rady Nadzorczej następuje spośród nieograniczonej liczby kandydatów w głosowaniu tajnym, większością głosów.
3. Zgłoszenie kandydata na członka Rady Nadzorczej odbywa się wyłącznie w formie pisemnej z podaniem imienia i nazwiska kandydata, nr PESEL oraz adresu jego zamieszkania, a w przypadku wyborów do Rady Nadzorczej danych pełnomocnika osoby prawnej, także statutowej nazwy członka, którego reprezentuje. Zgłoszenie winno zawierać oświadczenia kandydata o wyrażeniu zgody na kandydowanie oraz na przetwarzanie danych osobowych w związku z kandydowaniem do Rady Nadzorczej. Dla skuteczności zgłoszenia wymagane jest podanie imienia i nazwiska osoby zgłaszającej kandydata oraz podpis zgłaszającego.
4. Komisja Skrutacyjna przedkłada Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia listę osób zgłoszonych wraz z przekazaniem oświadczeń oraz zgód na przetwarzanie danych.
5. Osoba kandydująca na członka Rady Nadzorczej musi być obecna podczas obrad Walnego Zgromadzenia.
6. Przed przystąpieniem do głosowania osoby, które wyraziły zgodę na kandydowanie, dokonują swojej prezentacji, w szczególności w zakresie przedstawienia swojej osoby obecnym na obradach członkom Spółdzielni, wykształcenia, doświadczenia zawodowego, wraz z informacją o nieistnieniu przeszkód w kandydowaniu do organów Spółdzielni wynikających z obowiązujących przepisów prawa, jak również informacji:
  - 1) dotychczasowej pracy w organach Spółdzielni,
  - 2) zatrudnienia w Spółdzielni,
  - 3) prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
  - 4) pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
  - 5) zadłużenia wobec Spółdzielni.

7. Do przeszkód formalnych kandydowania do organów Rady Nadzorczej (w rozumieniu ustawy i Statutu) zalicza się:
  - 1) zatrudnienie kandydata w Spółdzielni,
  - 2) staż członka w Radzie Nadzorczej obejmujący ostatnie kolejne dwie kadencje,
  - 3) udział kandydata w składzie Zarządu Spółdzielni,
  - 4) prowadzenie działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
  - 5) świadczenie usług na podstawie umowy cywilnoprawnej na rzecz Spółdzielni,
  - 6) pozostawanie w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
  - 7) zadłużenie wobec Spółdzielni.

#### § 15(2)

1. Komisja Wyborcza Walnego Zgromadzenia po zweryfikowaniu pod względem zupełności oraz prawidłowości zgłoszeń i oświadczeń kandydatów, o których mowa w § 15(1) ust.4, sporządza alfabetyczną listę zawierającą imię i nazwisko kandydata oraz adres jego zamieszkania.
2. Przewodniczący Komisji Wyborczej informuje o wynikach czynności wskazanych w ust. 1 i podaje do wiadomości zgromadzonych listę wyborczą.
3. Na podstawie listy wskazanej w ust. 1 Komisja Wyborcza sporządza karty do głosowania, ostemplowane pieczęcią Spółdzielni.
4. Przygotowane karty do głosowania wydaje wyznaczony członek Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej, po wyczytaniu nazwiska członka Spółdzielni z listy obecności i okazaniu mandatu.

#### § 15(3)

1. Po wyznaczeniu przez Przewodniczącego Walnego czasu na wypełnienie kart do głosowania, głosujący stawia X przy nazwisku osoby, na którą głosuje.
2. Do ważności głosu koniecznym jest pozostawienie na karcie wyborczej z zaznaczonym X ilości nazwisk, równej lub mniejszej od ilości mandatów. W innym przypadku głos uważa się za nieważny.
3. Głos uważa się za nieważny także, jeśli:
  - a) karta wyborcza nie zawiera oznaczeń sporządzonych przez Komisję Wyborczą, jest przekreślona lub przedarta,
  - b) na karcie wyborczej dokonano wpisu dodatkowych nazwisk lub oznaczeń,
  - c) na karcie nie dokonano wyboru zakreślając X w polu przy nazwisku kandydata.
4. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie kart do głosowania do urny.
5. Członkami Rady Nadzorczej zostają ci kandydaci, którzy otrzymali w kolejności największą ilość głosów.
6. Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów uzyska taką samą liczbę głosów, co powodowałaby przekroczenie liczby członków Rady Nadzorczej, przeprowadza się dodatkowe głosowanie tajne na tych kandydatów.
7. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która z tych czynności sporządza protokół zawierający nazwiska kandydatów z oznaczeniem ilości uzyskanych głosów.
8. Przewodniczący Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej ogłasza zgromadzonym wyniki głosowania.
9. Walne Zgromadzenie uchwałą stwierdza prawidłowość przeprowadzonych wyborów i ich wyniki. Załącznik do uchwały stanowi protokół Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej z przeprowadzonych wyborów.

## § 16

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) Odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
  - 2) Zrzeczenia się mandatu,
  - 3) Ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 4) Z przyczyn wymienionych w § 15, ust. 7 Statutu.
2. W przypadku utraty mandatu przez członka Rady Nadzorczej w czasie trwania kadencji w okresie pomiędzy Walnymi Zgromadzeniami w miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat wchodzi osoba, która uzyskała kolejno największą liczbę głosów w ostatnich wyborach i wyraziła zgodę na objęcie mandatu do końca kadencji.

## § 17

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów finansowo - gospodarczych,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
    - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
    - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd Spółdzielni wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
  - 3) uchwalanie wysokości opłaty eksploatacyjnej i innych opłat związanych z użytkowanym lokalem oraz zasad uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, a także zasad obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej,
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości,
  - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu Spółdzielni,
  - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wynik kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych, dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią i członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
  - 9) uchwalanie regulaminu Zarządu,
  - 10) wybór i odwoływanie członków Zarządu Spółdzielni, oraz zawieranie i rozwiązywanie z nimi umów o pracę,
  - 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
  - 12) uchwalanie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zasad określających obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie naprawy wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnijącymi lokale,
  - 13) opiniowanie zmian statutowych przedstawionych do rozpatrzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 14) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego,
  - 15) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,

- 16) ustanawianie pełnomocnika dla Spółdzielni w przypadku, gdy Zarząd wytacza powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. W celu wykonania swoich zadań - Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

#### § 18

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego w miarę potrzeby jednak, co najmniej raz na dwa miesiące.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej w ciągu 7 dni od daty odbycia Walnego Zgromadzenia.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu Spółdzielni w terminie, co najmniej 3 tygodni od daty zgłoszenia wniosku.
4. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i poszczególnych komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu Spółdzielni oraz inne zaproszone osoby.

#### § 19

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład, którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady.
3. Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.

#### § 20

1. Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy jej zakres działania i tryb obradowania i podejmowania uchwał przez Radę Nadzorczą, działalność Komisji Rady Nadzorczej oraz inne sprawy organizacyjne, prawne i finansowe, w tym wynagrodzenie za udział w posiedzeniach dla członków Rady Nadzorczej wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
2. Rada podejmuje uchwały zwykłą większością głosów w obecności, co najmniej połowy składu członków Rady.

### **C. Zarząd**

#### § 21

1. Zarząd składa się z dwóch osób, w tym Prezesa i jego zastępcy wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać umiejętności kierowania i organizowania pracy w jednostkach gospodarczych.

3. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę.
4. Członków Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

## § 22

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do zakresu działania Zarządu Spółdzielni należy podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w ustawie – Prawo Spółdzielcze, Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz zawieranie z członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, umów o przeniesienie własności lokali,
  - 2) podejmowanie decyzji o wynajmowaniu lub sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
  - 3) sporządzanie projektów planów finansowo – gospodarczych,
  - 4) prowadzenie działalności Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 5) sporządzenie rocznych sprawozdań w tym sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zaopiniowania Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu,
  - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 7) zaciąganie kredytów bankowych po uprzednim uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Nadzorczej i zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie,
  - 8) udzielanie pełnomocnictw,
  - 9) współdziałanie z terenowymi organami władzy - administracji państwowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.

## § 23

1. Zarząd zwołuje okresowe posiedzenia, opierając swoją pracę na zasadzie kolegialności. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
3. Oświadczenia woli, o których mowa w ust. 2 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni (pieczętka firmowa) osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
4. Oświadczenie pisemne skierowane do Spółdzielni, a także złożone w jej lokalu jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi ma skutek prawny względem Spółdzielni.

## § 24

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni. Udzielenie pełnomocnictwa wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.
2. Kierownik bieżącej działalności gospodarczej nie może podejmować decyzji w sprawach zastrzeżonych wyłącznie do kompetencji Zarządu oraz innych organów Spółdzielni.



## § 25

Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, szczegółowy zakres jego działania, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania, podejmowania uchwał, zakres odpowiedzialności oraz sprawy organizacyjne określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

## § 26

Zarząd może udzielić pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

### III CZŁONKOWIE

## § 27

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności".
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo, jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art.16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

## § 28

1. Warunkiem przyjęcia na członka Spółdzielni, właściciela lokalu, jest: złożenie deklaracji w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać następujące dane: imię/imiona i nazwisko, adres zamieszkania oraz PESEL, a w przypadku, jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę oraz REGON.  
Wzór deklaracji ustala Zarząd Spółdzielni.
2. Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni powinno być stwierdzone podpisem dwóch członków Zarządu na deklaracji z podaniem daty uchwały o przyjęciu i numeru protokołu posiedzenia Zarządu.
3. Uchwałę o przyjęciu do Spółdzielni podejmuje Zarząd Spółdzielni w ciągu 3 miesięcy od dnia złożenia deklaracji członkowskiej.
4. O uchwale Zarządu o przyjęciu w poczet członków Spółdzielnia zawiadamia zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały.

## IV PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

## § 29

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkom Spółdzielni przysługują następujące prawa:
  - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, z wyjątkiem ograniczeń wymienionych w Statucie,
  - 2) prawo zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni i uzyskiwania informacji o sposobie ich załatwienia,
  - 3) prawo zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu,
  - 4) prawo zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
  - 5) prawo żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu mieszkalnego i użytkowego,
  - 6) prawo żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w trybie przewidzianym w statucie i zamieszczania w porządku obrad oznaczonych spraw,
  - 7) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 8) prawo zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni,
  - 9) prawo do przeglądania protokółów obrad organów Spółdzielni,
  - 10) prawo otrzymania odpisu obowiązującego statutu oraz regulaminów wydanych na jego podstawie oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokółów obrad organów Spółdzielni, protokółów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi.  
Koszty sporządzenia odpisów i kopii tych dokumentów z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie,
  - 11) prawo do przeglądania rocznych sprawozdań finansowych, protokółów z lustracji Spółdzielni oraz umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
  - 12) prawo do zaskarżania do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia sprzecznych z postanowieniami statutu, dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni,
  - 13) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z urządzeń i usług oferowanych przez Spółdzielnię swoim członkom,
  - 14) prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń zgodnie z ich przeznaczeniem,

- 15) prawo przeglądania w lokalu Spółdzielni rejestru członków Spółdzielni,
  - 16) prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności.
3. Członkowie Spółdzielni są zobowiązani:
- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
  - 2) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
  - 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
  - 4) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
  - 5) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
  - 6) do dbałości i poszanowania mienia Spółdzielni,
  - 7) naprawić szkodę w mieniu Spółdzielni spowodowaną przez członka lub osoby, za które członek ponosi odpowiedzialność,
  - 8) na żądanie Spółdzielni zezwolić na wejście do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, modernizacji, remontu, usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub poszczególnych lokali w dodatkowe urządzenia i instalacje oraz dla dokonania koniecznych przeglądów i odczytów liczników,
  - 9) dokonywać bieżącej konserwacji i napraw wewnątrz zajmowanego lokalu,
  - 10) udostępnić mieszkanie w celu wykonania dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji w przypadku wykonywania tych usług w całym budynku,
  - 11) przenieść się na żądanie Spółdzielni z zajmowanego lokalu spółdzielczego do lokalu zamiennego, jeżeli rodzaj remontu budynku (lokalu) tego wymaga.

## ***V (uchylony)***

§ 30  
*(uchylony)*

## ***VI (uchylony)***

§ 31  
*(uchylony)*

## **VII WKŁADY I ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADÓW**

### **A. Ponoszenie kosztów budowy lokali przez członków Spółdzielni**

§ 32

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, lub prawa odrębnej własności lokalu, są zobowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową określonych w umowie.

§ 33  
*(uchylony)*

§ 34  
(uchylony)

§ 35  
(uchylony)

§ 36  
(uchylony)

## **B. Wkład mieszkaniowy**

### § 37

Wkładem mieszkaniowym jest wniesiona przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy, kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

### § 38

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia z zastrzeżeniem art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób przewidziany w § 41 Statutu oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1, pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych, lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4, ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 2 jest opróżnienie lokalu.

## § 39

Rozliczeń, o których mowa w § 38 dokonuje się według stanu w dniu wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

## § 40

Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

## § 41

Sposób zawiadamiania o przetargu ogłoszonego w trybie § 38 Statutu oraz szczegółowe warunki jego prowadzenia określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## § 42

1. W razie ustania członkostwa po zawarciu umowy o budowę lokalu, a przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu Spółdzielnia zwraca byłemu członkowi wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część zwaloryzowaną według wartości rynkowej lokalu.
2. W wypadku wygaśnięcia roszczeń o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o budowę lokalu lub braku uprawnionych osób bliskich – w sytuacji przewidzianej w ust. 1 – Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy (albo jego wniesioną część) zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.
3. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy (albo jego wniesioną część) zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.
4. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie członka lub Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część w wysokości określonej w ust. 3 w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy.

## § 43

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, kolejny członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy (albo jego część) w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej, o której mowa w § 42, ust. 3 oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

## C. Wkład budowlany

## § 44

Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na dany lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

## § 45

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu (w wyniku wypowiedzenia jej przez członka lub Spółdzielnię), do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.
2. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie członka lub Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust.1 w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy.

## § 46

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, o której mowa w § 45, ust. 1 oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

## § 47

Zbycie przez członka Spółdzielni ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony przez niego wkład budowlany lub jego część.

## § 48

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.
4. Warunki ogłoszenia przetargu, o którym mowa w ust. 1 określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## § 49

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 48, ust. 2 Statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

## **D. Wkład wymagany dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu „z odzysku” oraz przy ponownym przyjmowaniu w poczet członków Spółdzielni**

### § 50

Ustanowienie tytułu prawnego dla lokalu „z odzysku” następuje w szczególności w przypadkach:

- 1) ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania w trybie art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na rzecz osoby bliskiej w stosunku do członka, któremu prawo do lokalu wygasło,
- 2) ponownego ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania na rzecz osoby, której prawo do tego mieszkania wygasło w trybie art. 11 ust. 1<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 3) ustanowienia odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania.

### § 51

1. Jeżeli Spółdzielnia odzyskuje do swojej dyspozycji mieszkanie lokatorskie, a nie zachodzą sytuacje wymienione w § 50, to Spółdzielnia jest obowiązana zorganizować przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu, w którym ceną wywoławczą jest rynkowa wartość lokalu, a osoba wygrywająca przetarg wnosi kwotę odpowiadającą wartości rynkowej lokalu.
2. W przypadku, gdy zorganizowane trzy przetargi nie doprowadziły do wyłonienia osoby na rzecz, której ustanawia się odrębną własność lokalu, Spółdzielnia ma prawo wynająć lokal na zasadach przewidzianych w § 110 Statutu.
3. Do organizacji przetargu mają zastosowanie odpowiednio przepisy § 38 i § 41 Statutu.

### § 52

W przypadku ponownego przyjmowania osób w poczet członków Spółdzielni, jeżeli ustały przyczyny będące podstawą pozbawienia ich członkostwa, wkład mieszkaniowy wymagany w związku z ponownym ustanowieniem lokatorskiego prawa równa się kwocie wkładu należnego z tytułu wcześniej wygasłego prawa do tego lokalu.

### § 53

Kwota wkładu mieszkaniowego wymagana od osoby uzyskującej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu w trybie określony, w art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych równa się kwocie wkładu należnego z tytułu wcześniej wygasłego prawa do tego lokalu.

### § 54

W przypadku spółdzielczej zamiany mieszkań, członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania zamiennego wnosi wkład mieszkaniowy w kwocie należnej dotychczasowemu użytkownikowi lokalu.

## **E. Rozliczenia i potrącenia z wkładów**

### **§ 55**

Roszczenie o wypłatę wkładów staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu mieszkalnego przez członka oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa od niego wywodzą, względnie opróżnienia lokalu o innym przeznaczeniu.

### **§ 56**

Spółdzielnia potrąca z wkładów roszczenia wzajemne wobec członka z tytułu niewniesionych opłat za używanie lokalu, a także innych należności przysługujących Spółdzielni.

## **VIII FORMY ZASPAKAJANIA POTRZEB MIESZKANIOWYCH**

### **§ 57**

1. Członkowie Spółdzielni – osoby fizyczne mogą zaspokajać potrzeby mieszkaniowe w następujących formach prawnych:
  - 1) na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania,
  - 2) na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
  - 3) na zasadzie odrębnej własności lokalu,
  - 4) na zasadzie najmu mieszkania.
2. Członkowie – osoby prawne mogą korzystać w Spółdzielni z:
  - 1) własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 2) prawa do odrębnej własności lokalu.

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

#### **§ 58**

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie na rzecz, której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.



6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
8. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
9. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

#### § 59

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

## **B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego**

#### § 60

1. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

#### § 61

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

#### § 62

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

### C. Prawo odrębnej własności lokalu

#### § 63

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
  - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
  - 5) inne postanowienia określone w statucie.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Przepisy ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobjmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

#### § 64

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 63 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa

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

2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą 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. Przepis art. 23 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### § 65

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 § 63, pkt.1 i 5, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego chyba, że strony postanowią inaczej.

#### § 66

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków, albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

#### § 67

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

#### § 68

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni jest tylko jedna z nich chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta z zastrzeżeniem przepisu § 27 ust. 7 Statutu.

## **IX LOKALE UŻYTKOWE I GARAŻE**

### **§ 69**

1. Lokalem użytkowym jest samodzielny lokal o innym przeznaczeniu niż mieszkalny.
2. Lokal użytkowy może posiadać – osoba fizyczna i prawna na cele związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.  
Do takich lokali zalicza się również garaże.
3. Do lokali użytkowych stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oraz dotyczące prawa odrębnej własności lokalu.

### **§ 70**

1. Spółdzielnia może budować garaże, jako samodzielne lokale użytkowe oraz miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym, i:
  - 1) oddawać je członkom na zasadzie prawa odrębnej własności,
  - 2) wynajmować.
2. Garaż lub miejsce postojowe w wielostanowiskowym lokalu garażowym wybudowane ze środków własnych Spółdzielni, stanowi jej własność i może być wynajmowany członkom Spółdzielni oraz osobom niebędącym jej członkami na zasadzie umowy najmu.
3. Użytkownik ma obowiązek właściwej eksploatacji i konserwacji garażu.

## **X PRZEKSZTAŁCANIE PRAW DO LOKALI**

### **A. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu**

### **§ 71**

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:
  - 1) Spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni, związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1, pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu Państwa.
  - 2) Spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4, ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną,

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają wnioskodawcę na rzecz, którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

## **B. Przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu**

### § 72

1. Na pisemne żądanie członka, lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną,
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają wnioskodawcę na rzecz, którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

## **C. (uchylony)**

### § 73 (uchylony)

## **D. (uchylony)**

### § 74 (uchylony)

### § 75 (uchylony)

## **E. Uprawnienia spadkobierców**

### § 76

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.

## **XI (uchylony)**

§ 77  
(uchylony)

§ 78  
(uchylony)

§ 79  
(uchylony)

§ 80  
(uchylony)

§ 81  
(uchylony)

## **XII ZASADY UŻYWANIA LOKALI**

### § 82

1. Otrzymany przez członka Spółdzielni lokal może być używany przez niego i osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, wyłącznie na cele określone w umowie zawartej pomiędzy Spółdzielnią, a członkiem.  
O zamiarze podjęcia w części lokalu mieszkalnego działalności gospodarczej, członek winien powiadomić Spółdzielnię na piśmie i uzyskać zgodę na jej wykonywanie w lokalu mieszkalnym. Zgoda ta może być z ważnych powodów cofnięta.  
Za ważne powody uznaje się:
  - 1) prowadzenie w lokalu działalności niezgodnej ze zgłoszeniem,
  - 2) wykonywanie działalności w lokalu, która wykracza w sposób rażący i uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu,
  - 3) wykonywanie działalności, która jest uciążliwa dla mieszkańców budynku.
2. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka posiadającego lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, 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 oraz wymieniona osoba obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
3. Umowy zawarte przez członka, albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części, wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

## § 83

Szczegółowe zasady korzystania z lokali i urządzeń w domach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## § 84

Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali określa Regulamin.

**XIII (uchylony)**§ 85  
(uchylony)§ 86  
(uchylony)**XIV OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI**

## § 87

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni,
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni,
5. Za opłaty odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

§ 88  
(*uchylony*)

§ 89

Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

§ 90  
(*uchylony*)

§ 91

1. Wysokość opłat, jest ustalona na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku.
2. Rodzaje kosztów, które są związane z eksploatacją oraz szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczenia oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin wewnętrzny uchwalony przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten powinien zawierać w szczególności:
  - 1) określenie jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów),
  - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
  - 3) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
  - 4) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
3. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 – 2 i 4 tej ustawy zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 92

1. Opłaty wnosi się, co miesiąc z góry do dnia 15-go każdego miesiąca. Od niezapłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
2. O zmianie wysokości opłat, Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić członków, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują własnościowe prawa do lokali oraz właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust., 2 co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.



4. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
5. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

#### § 93

Członek nie może potrącać należności przysługujących mu od Spółdzielni z należnych od niego opłat za używanie lokalu.

#### § 94

Podstawą do rozliczeń z tytułu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest roczny plan finansowy Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi uchwała Rada Nadzorczą.

#### § 95

1. Za opłaty, o których mowa w § 87 i Statutu odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

#### § 96

Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) Ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1 – 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 2) Ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 tej ustawy, ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

## **XV USTANIE CZŁONKOSTWA**

#### § 97

Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,

- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy,
- 7) członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24[1] ust. 1 i art. 26 ustawy.

Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali.

#### § 98

1. Właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem zgłoszonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane w formie pisemnej.
2. Okres wypowiedzenia członkostwa wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego, następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni, uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 99  
(*uchylony*)

§ 100  
(*uchylony*)

§ 101  
(*uchylony*)

§ 102  
(*uchylony*)

#### § 103

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

## **XVI SKUTKI WYGAŚNIĘCIA SPÓŁDZIELCZYCH PRAW DO LOKALI**

#### § 104

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie i Statucie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego

prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.

3. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
6. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

#### § 105

Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

#### § 106

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

#### § 107

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

#### § 108

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w § 106 statutu, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.

2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 104 Statutu, lub niedokonania czynności, o których mowa w § 107, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
3. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom: 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.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 – 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczności, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 albo 2 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
5. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z art. 11 ust. 2<sup>1</sup> i 2<sup>2</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
7. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

#### § 109

1. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu.
2. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
3. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

## **XVII WYNAJMOWANIE LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH**

#### § 110

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

6. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa Rada Nadzorcza.
7. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe.
8. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
9. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Zasady i warunki zawierania tych umów określa Rada Nadzorcza.

## **XVIII GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

### § 111

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadzie rachunku ekonomicznego - w interesie swych członków.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów finansowo-gospodarczych. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

### § 112

1. W ramach swojej działalności gospodarczej Spółdzielnia posiada następujące fundusze:
  - 1) fundusz zasobowy,
  - 2) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Ponadto Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
  - 1) fundusz na remonty,
  - 2) fundusz świadczeń socjalnych.
3. Inne fundusze, nieobciążające kosztów działania Spółdzielni mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

### § 113

1. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia i przeznacza się ją na cele określone w tej uchwale.
2. Spółdzielnia pokrywa straty finansowe z funduszu zasobowego.
3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1, ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4, ust. 1 – 2 i 4 tej ustawy, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
4. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio wkłady mieszkaniowe i budowlane.
5. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie Spółdzielni.  
Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali

## § 114

W przypadku likwidacji Spółdzielni pozostały jej majątek po pokryciu zobowiązań zostaje przeznaczony na cele określone w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia.

## § 115

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych postanowieniami Statutu obowiązują odpowiednie przepisy prawa.
2. Rada Nadzorcza w ramach przepisów Ustawy Prawo spółdzielcze i postanowień Statutu może w miarę potrzeby określić w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni, a także konieczność tworzenia innych funduszy niż wymienione w § 112 ust. 2.

## **XIX POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

## § 116

Zmiana Statutu następuje przez uchwalenie nowego brzmienia jego poszczególnych zapisów lub poprzez uchwalenie całości aktualizowanego Statutu.  
Statut i jego zmiany obowiązują od daty wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

## § 116(1)

Członek Spółdzielni, któremu w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze tj. na dzień 9 września 2017 roku, nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

## § 117

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem stosuje się przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo Spółdzielcze, Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych ustawach.