

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 7/2024  
Walnego Zgromadzenia Członków Białskiej  
Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA” w Białej  
Podlaskiej obradującego w dniach 06, 07, 08,  
09,10,13,14 maja 2024r.

## **DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

### **ROZDZIAŁ I**

#### **POSTANOWIENIA WSTĘPNE**

##### **§ 1**

Spółdzielnia nosi nazwę Białska Spółdzielnia Mieszkaniowa „ZGODA” w Białej Podlaskiej, zwana dalej w Statucie „Spółdzielnia”.

##### **§ 2**

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Biała Podlaska.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

##### **§ 3**

Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach rewizyjnych i gospodarczych oraz organizacjach gospodarczych i społecznych, tworzyć lub przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych.

### **ROZDZIAŁ II**

#### **CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI**

##### **§ 4**

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

##### **§ 5**

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych 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;

- 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
2. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami nie stanowiącymi wyłącznej własności Spółdzielni lub stanowiącymi wyłączną własność osób trzecich na podstawie przepisów prawa powszechnie obowiązującego lub umów cywilnoprawnych.
4. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 4, a w szczególności :
  - 1) nabywać potrzebne jej grunty na własność lub w użytkowanie wieczyste,
  - 2) wydierżawiać członkom i innym osobom grunty stanowiące jej własność lub będące w jej użytkowaniu wieczystym,
  - 3) budować lub nabywać domy mieszkalne, lokale użytkowe, urządzenia i budynki oraz budowle pomocnicze i gospodarcze,
  - 4) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne lub lokale o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących jej własność lub współwłasność,
  - 5) pośredniczyć w obrocie lokalami,
  - 6) prowadzić działalność budowlano-remontową,
  - 7) wspierać i prowadzić działalność społeczną i kulturalną,
  - 8) prowadzić pomocniczą działalność gospodarczą w zakresie produkcji ciepła oraz wywozu śmieci i odpadów.
5. Działalność Spółdzielni wymieniona w ust. 1 – 4 może być zakwalifikowana zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności (PKD) następująco:
  - 1) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi – podklasa 68.20.Z,
  - 2) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych – podklasa 41.20.Z,
  - 3) działalność obiektów kulturalnych – podklasa 90.04.Z,
  - 4) wytwarzanie i zaopatrywanie w parę wodną, gorącą wodę, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych – podklasa 35.30.Z,
  - 5) zbieranie odpadów innych niż niebezpieczne – podklasa 38.11.Z,
  - 6) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie – podklasa 68.32.Z.
6. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

## **DZIAŁ II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI**

### **ROZDZIAŁ I**

#### **POWSTANIE CZŁONKOSTWA**

##### **§ 6**

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:

- 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
  - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego;
  - 3) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 4) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej 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 własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub ekspektatywa własności. Osobie prawnej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Przepisy § 6 ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub w garażu wolnostojącym, o którym mowa w art. 17<sup>19</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup> ustawy.
5. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający:
- a) ich imiona i nazwiska,
  - b) miejsce zamieszkania lub adres do korespondencji,
  - c) nr PESEL, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę oraz nr KRS i NIP,
  - d) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwać członkowi prawo,
  - e) wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych,
  - f) wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat, o których mowa w § 92 Statutu,
  - g) datę powstania członkostwa lub przyjęcia w poczet członków,
  - h) datę ustania członkostwa,
  - i) zmiany danych w zakresie objętym rejestrem członków.
6. Członek lub jego małżonek i wierzyciel członka ma prawo przeglądać rejestr.

## **§ 7**

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z mocy prawa, z chwilą:
- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) nabycia ekspektatywy własności;
  - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
  - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
  - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;

- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca jest zobowiązany niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię o nabyciu prawa.
3. Jeżeli okoliczności określone w ust. 1 i 2 zaistniały przed 09 września 2017r. osoba nie będąca członkiem nabywa prawo członkostwa z datą 09 września 2017r.
4. W przypadkach określonych w ust. 1-3 Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków zatwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
5. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do powiadomienia Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1-3.

## **§ 8**

1. Członkostwo w Spółdzielni może przysługiwać osobie fizycznej lub prawnej, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1 może zostać członkiem Spółdzielni, jeżeli złożyła deklarację członkowską.
3. Deklaracja członkowska jest składana w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Deklaracja powinna zawierać w szczególności następujące dane:
  - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę,
  - 2) datę urodzenia,
  - 3) miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji,
  - 4) numer telefonu oraz ewentualnie adres e- mail.

## **§ 9**

1. Zarząd Spółdzielni uchwałą przyjmuje osoby fizyczne lub prawne w poczet członków Spółdzielni w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji.
2. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
3. O podjętej uchwale Zarząd powiadamia zainteresowaną osobę w formie pisemnej w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia.
4. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia.

Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

## **ROZDZIAŁ II**

### **PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW**

#### **§ 10**

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo w szczególności do:

- 1) brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i pracach jej organów samorządowych głównie przez:
    - a) czynne i bierne prawo wyborcze do organów samorządowych Spółdzielni,
    - b) żądanie rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności i uzyskiwanie informacji o sposobie ich rozpatrzenia.
  - 2) zawarcia umowy o budowę lokalu oraz umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
  - 3) zawarcia umowy o budowę lokalu oraz umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
  - 4) zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu mieszkalnego i użytkowego, w tym garażu,
  - 5) używania przez czas nieokreślony lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, uzyskanego na podstawie przydziału lub umowy,
  - 6) uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika,
  - 7) otrzymania odpisu Statutu Spółdzielni i regulaminów,
  - 8) otrzymywania kopii protokołów obrad organów Spółdzielni oraz kopii uchwał organów Spółdzielni z wyjątkiem indywidualnych spraw członków Spółdzielni,
  - 9) otrzymania kopii umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3,
  - 10) otrzymywania kopii rocznych sprawozdań finansowych, protokołów lustracji oraz kopii faktur,
  - 11) zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z ustawą, Statutem, dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie jej członka,
  - 12) odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią w terminach określonych w Statucie,
  - 13) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z wszelkich pomieszczeń i urządzeń wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem w sposób nie naruszający dobrych obyczajów,
  - 14) do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
  - 15) zamiany lokali.
2. Spółdzielnia może odmówić wydania kopii umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszyłoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.

3. Członek, któremu odmówiono wydania kopii umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia kopii tych umów, w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia pisemnej odmowy.
4. Członek zainteresowany otrzymaniem kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 8 – 10 zgłasza na piśmie Zarządowi Spółdzielni wykaz dokumentów, które chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin sporządzenia kopii tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 10 dni oraz określa wysokość kosztów, o których mowa w ust. 5.
5. Koszty sporządzania kopii dokumentów, o których mowa w ust. 4, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Opłaty na pokrycie kosztów sporządzenia kopii dokumentów ustala Zarząd.

## **§ 11**

1. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do:

- 1) przestrzegania przepisów prawa, postanowień Statutu i opartych na nich regulaminów oraz innych uchwał organów Spółdzielni.
- 2) wniesienia wkładu mieszkaniowego lub wkładu budowlanego,
- 3) uiszczania terminowo opłat za używanie lokali,
- 4) zawiadamiania pisemnie Spółdzielni o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu do którego przysługuje mu spółdzielcze prawo do lokalu, jeżeli czynność ta ma wpływ na wysokość opłat za używanie lokalu,
- 5) uzyskiwanie zgody Spółdzielni na zmianę sposobu korzystania z lokalu lub zmianę jego przeznaczenia w całości lub części w przypadku jego wynajęcia lub oddania w bezpłatne używanie,
- 6) zawiadamiania Spółdzielni o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz o zmianie ilości osób zamieszkałych z członkiem,
- 7) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym członkom,
- 8) udostępniania na żądanie Spółdzielni lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzania konserwacji, 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 urządzeń pomiarowych,
- 9) udostępniania lokalu w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów centralnego ogrzewania,
- 10) udostępniania lokalu w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 11) dbania o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczenia w realizacji jej zadań statutowych, a także poszanowania jej mienia i jego zabezpieczenia,
- 12) utrzymywania swojego lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym w należyтым stanie sanitarnym i technicznym, w tym naprawy i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej we własnym zakresie i na własny koszt,
- 13) przystąpienia w wyznaczonym terminie do aktu notarialnego dotyczącego ustanowienia odrębnej własności lokalu,
- 14) uiszczania terminowo rat kredytu zaciągniętego na budowę jego lokalu wraz z odsetkami naliczonymi zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 15) ponoszenia kosztów związanych z zawarciem umowy o przeniesienie własności lokalu,
- 16) zawiadamiania Spółdzielni o zmianie adresu zamieszkania lub podawanie adresu do doręczeń korespondencji,

- 17) zawiadamiania Spółdzielni o zbyciu prawa odrębnej własności lokalu oraz o powstaniu współwłasności lokalu w wyniku dziedziczenia.
2. Każda korespondencja pomiędzy Spółdzielnią a członkiem zwrócona Spółdzielni na skutek niezgłoszenia przez członka zmiany adresu zamieszkania lub adresu do korespondencji bądź odmowy jej przyjęcia ma moc prawną doręczenia.

### **ROZDZIAŁ III**

#### **WPISOWE I UDZIAŁY**

##### **§ 12**

1. Członek Spółdzielni od dnia 09 września 2017r. nie wnosi wpisowego i udziałów.
2. Zwrotu wpłat dokonanych na udziały, wniesionych przed datą 09 września 2017 r. można żądać wyłącznie w przypadku ustania członkostwa.
3. W przypadku śmierci członka Spółdzielni jego spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały, pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
4. Wypłata kwot należnych z tytułu udziałów następuje w kwocie nominalnej pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.
5. Spółdzielnia zwraca wpłaty na udziały w terminie jednego miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub spadkobiercy byłego członka wystąpili z żądaniem.
6. Wpisowe uiszczone przed dniem 09 września 2017r. nie podlega zwrotowi.

### **ROZDZIAŁ IV**

#### **USTANIE CZŁONKOSTWA**

##### **§ 13**

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z mocy prawa, z chwilą:
  - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
  - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
  - 7) likwidacji Spółdzielni.



2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku podjęcia przez właścicieli lokali uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały, chyba że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.
3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w danym budynku, o ile właściciele lokali nie podjęli uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Członkostwo w Spółdzielni w tym przypadku ustaje z upływem 3 miesięcy od daty wyodrębnienia własności ostatniego lokalu.

#### **§ 14**

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

#### **§ 15**

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

#### **§ 16**

1. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu może wystąpić ze Spółdzielni, składając oświadczenie o wypowiedzeniu członkostwa. Wypowiedzenie powinno być złożone w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 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.

#### **§ 17**

W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w § 13 – 16 Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.

### **ROZDZIAŁ V**

#### **POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE**

#### **§ 18**

1. Od uchwał podjętych w sprawach między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.



2. Jeżeli organ Spółdzielni, który wydał uchwałę, uzna, że odwołanie zasługuje w całości na uwzględnienie, może wydać nową uchwałę, w której uchyli lub zmieni zaskarżoną uchwałę.

### **§ 19**

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 30 dni od dnia ich złożenia, jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku i ewentualnym przedłużeniu terminu rozpatrzenia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania odmowy. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, Decyzja Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

### **§ 20**

1. Od uchwał Zarządu podjętych w pierwszej instancji członek może odwołać się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania uchwały. Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
2. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia. Termin wniesienia odwołania, o którym mowa w ust. 1, wynosi 30 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o zaskarżonej uchwale wraz z uzasadnieniem.
3. Odwołanie jest rozpatrywane na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, nie później jednak niż w ciągu dwunastu miesięcy od dnia wniesienia odwołania. Odwołujący się członek Spółdzielni jest zawiadamiany o terminie Walnego Zgromadzenia, co najmniej trzy tygodnie przed tym terminem.
4. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 21 dni od jej podjęcia.
5. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
6. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze nie ogranicza dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

**DZIAŁ III. PRAWA DO LOKALI****ROZDZIAŁ I****POSTANOWIENIA OGÓLNE****§ 21**

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:
  - 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
  - 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
  - 3) wynajmować lokale mieszkalne lub lokale o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne lub lokale o innym przeznaczeniu oraz wdzierżawiać grunty również osobom, które nie są członkami Spółdzielni.

**§ 22**

1. Lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu odzyskane przez Spółdzielnię są przedmiotem umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustanawia odrębną własność tego lokalu.
3. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
4. Zawarcie umowy następuje z osobą wyłonioną w drodze przetargu nieograniczonego. Przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu ogłasza się nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.
5. Ogłoszenie o pierwszeństwie nabycia lokalu oraz ogłoszenie o przetargu nieograniczonego na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu publikuje się w prasie lokalnej, na stronie internetowej oraz przez ogłoszenie w siedzibie Spółdzielni.
6. Szczegółowy tryb i zasady przeprowadzania przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

**ROZDZIAŁ II****SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO**

### § 23

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

- 1) oświadczenie Spółdzielni jaki tytuł prawny posiada do gruntu,
- 2) określenie lokalu mieszkalnego, w tym jego kategorii, położenie i powierzchnię,
- 3) wskazanie osób, mających zamieszkać w lokalu,
- 4) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
- 5) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 6) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 7) określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego, terminu jego wpłaty, bądź harmonogramu wnoszenia rat,
- 8) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
- 9) określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania,
- 10) pouczenie, że koszty zadania inwestycyjnego, przypadające na poszczególne lokale oraz wysokość wkładów mieszkaniowych ustala się dwuetapowo: wstępnie – przy podpisywaniu umowy o budowę lokalu, ostatecznie – po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, które winno nastąpić w ciągu 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

2. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w Statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na lokal członka a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego sfinansowana została z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy lokalu członka, obowiązany jest on uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

### § 24

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub jego następcą prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 23 ust. 1 pkt 4 i 7, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wybudowanego 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 w umowie postanowią inaczej.

## § 25

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Osobą bliską jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
3. W wypadku śmierci osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowienia i umowy o budowę lokalu. Osoba ta staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę zmarłą.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3 konieczne jest złożenie w terminie 12 miesięcy pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu orzekał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty określone przez Statut.

## § 26

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy pomiędzy osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. 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 o spółdzielniach mieszkaniowych i Statucie Spółdzielni.

## § 27

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

4. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
5. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka jest on zobowiązany do uiszczania opłat określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i Statucie.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz osoby prawnej.
7. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

## **§ 28**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym rozdziale.
2. Spółdzielnia reprezentowana przez Zarząd może wystąpić do sądu z żądaniem orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
  - 1) zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 92, za okres co najmniej 6 miesięcy
  - 2) rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu,
  - 3) niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnych uciążliwym.
3. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 92, nie można orzec o wygaśnięciu tego prawa, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji, członek spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty.
4. W wypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego albo obojga małżonków.
5. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 3 i 4 stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 4, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
6. Umowa spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

## **§ 29**

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. 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 Statucie.

**§ 30**

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.

**§ 31**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia z zastrzeżeniem ust. 2, ogłasza nie później niż ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i zgłoszenia się osób bliskich, Spółdzielnia ogłasza przetarg nie później niż w ciągu roku od dnia opróżnienia lokalu, jeżeli osoby bliskie nie złożyły zapewnienia nabycia lokalu.
3. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu na stronie internetowej, na tablicy informacyjnej w siedzibie Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
4. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
5. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
  - a) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
  - b) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
6. Spółdzielnia może unieważnić przetarg bez podania przyczyn do momentu przeniesienia własności bez prawa dochodzenia jakichkolwiek roszczeń przez uczestników.
7. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

**§ 32**

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



spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygaśło.

### **§ 33**

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

### **§ 34**

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

## **ROZDZIAŁ III**

### **SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO ORAZ LOKALU O INNYM PRZEZNACZENIU**

### **§ 35**

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 formie aktu notarialnego. Zbycie prawa części lokalu jest niedopuszczalne, chyba, że zbywana część odpowiada kryteriom jakie powinien spełniać samodzielny lokal.
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.



**§ 36**

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 wyznacza przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

**§ 37**

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

**§ 38**

1. W wypadkach, gdy ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych 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.

**§ 39**

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

**§ 40**

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

**§ 41**

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

**§ 42**

Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa,

spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.

### **§ 43**

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

## **ROZDZIAŁ IV**

### **PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU**

#### **§ 44**

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 lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) oświadczenie Spółdzielni jaki tytuł prawny posiada do gruntu,
  - 2) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - 3) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
  - 4) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 5) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 6) określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego, terminu jego wpłaty, bądź harmonogramu wnoszenia rat,
  - 7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
  - 8) określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania,
  - 9) termin ustanowienia na rzecz członka odrębnej własności lokalu.
2. Przepisy ust. 1 pkt 4 i 5 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobjmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
3. 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.

#### **§ 45**

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 44 powstaje „ekspektatywa własności lokalu”. Ekspektatywa własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Nabycie ekspektatywy własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie.

#### **§ 46**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, której przysługuje ekspektatywa własności lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, której przysługuje ekspektatywa własności lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy, 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 w umowie postanowią inaczej.

#### **§ 47**

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, której przysługuje ekspektatywa własności odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie dwóch miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie dwóch miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, która podpisała umowę o budowę lokalu, jeżeli wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

#### **§ 48**

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

#### **§ 49**

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

#### **§ 50**

Przepisy § 44 – 49 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

## **ROZDZIAŁ V**

### **NAJEM, SPRZEDAŻ LOKALI ORAZ DZIERŻAWA GRUNTÓW**

#### **§ 51**

1. Najemcami lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu oraz dzierżawcami gruntów mogą być członkowie Spółdzielni oraz osoby fizyczne i prawne nie będące członkami Spółdzielni.
2. Prawa i obowiązki najemców lokali oraz dzierżawców gruntów, przedmiot najmu lub dzierżawy oraz wysokość czynszu i innych opłat oraz terminy ich wnoszenia określają umowy.
3. Najemca lub dzierżawca może zostać zobowiązany do wniesienia zabezpieczenia. Wysokość i formy zabezpieczenia oraz termin jego wniesienia określa Zarząd.
4. Do najmu lokali mieszkalnych stosuje się przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, natomiast do lokali o innym przeznaczeniu przepisy Kodeksu cywilnego.

#### **§ 52**

Spółdzielnia może dokonywać sprzedaży lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, znajdujących się w budowanych lub nabytych w tym celu budynkach.

#### **§ 53**

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych, o których mowa w § 52 jest możliwe po zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą ich założeń organizacyjno – finansowych.
2. Założenia organizacyjno – finansowe takich inwestycji powinny określać w szczególności:
  - 1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
  - 2) standard techniczny i funkcjonalno – użytkowy budynków i lokali,
  - 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
  - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie trzech miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

## **DZIAŁ IV. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI**

### **ROZDZIAŁ I**

#### **SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO**

**§ 54**

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 § 23 ust. 1 pkt 4, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa, jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
  - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 92 Statutu.
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 dokonywanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Spłaty, o których mowa w ust. 1 członek zobowiązany jest dokonać w terminie ustalonym przez Zarząd. Brak wpłaty wstrzymuje realizację wniosku o przeniesienie własności lokalu.
5. Wpływy, o których mowa w ust. 1 pkt 2 przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego ten lokal.

**§ 55**

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

**RODZIAŁ II****SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO ORAZ LOKALU O INNYM PRZEZNACZENIU****§ 56**

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
  - 1) spłaty przypadającej na jego 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 § 92 Statutu.

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 dokonywanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### **§ 57**

1. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 56, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własność lokalu.
2. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

#### **§ 58**

Spłaty, o których mowa w § 56 ust. 1 członek Spółdzielni zobowiązany jest dokonać w terminie ustalonym przez Zarząd. Brak wpłaty wstrzymuje realizację wniosku o przeniesienie własności lokalu.

#### **§ 59**

Decyzję o przenoszeniu własności lokali podejmuje Zarząd na podstawie obowiązującego w Spółdzielni regulaminu rozliczeń z członkami przenoszącymi własność lokali, uchwalonego przez Radę Nadzorczą.

### **ROZDZIAŁ III**

#### **ZAMIANY LOKALI**

#### **§ 60**

1. Członkowie Spółdzielni posiadający lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego mogą za zgodą Zarządu dokonywać zamiany zajmowanych lokali między sobą, zamiany lokali z członkami innych Spółdzielni, najemcami lokali należących do zasobów mieszkaniowych gminy lub innych dysponentów.
2. Zamiana lokali mieszkalnych, o których mowa w ust. 1 uzależniona jest od wyrażenia zgody przez dysponentów zamienianych lokali i zawarcia umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Zamiana lokali stanowiących odrębną własność, bądź o statusie spółdzielczych własnościowych praw wymaga przeniesienia prawa do tych lokali w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.
4. Zarząd w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę lokali mieszkalnych na lokale odpowiadające uzasadnionym potrzebom członków Spółdzielni i ich rodzin. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego lokalu mieszkalnego w zamian za postawienie do dyspozycji Spółdzielni lokalu

dotychczasowego.

## **DZIAŁ V. WKŁADY**

### **ROZDZIAŁ I**

#### **POSTANOWIENIA OGÓLNE**

##### **§ 61**

1. Osoby, które oczekują, na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązane uczestniczyć w kosztach budowy lokalu przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1, rozumie się część kosztów inwestycji, w ramach której budowany jest lokal, rzeczywiście poniesionych i przypadających na lokal.
3. Szczegółowe zasady ustalania kosztów i warunków realizacji inwestycji oraz ustalania wysokości wkładów ustala Rada Nadzorcza w formie regulaminu zawierającego:
  - 1) określenie zakresu rzeczowego realizowanego zadania inwestycyjnego, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
  - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
  - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczenie indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczne metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów pośrednich),
  - 4) określenie metody rozgraniczenia kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo – usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
  - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczne na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania,
  - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych (atrakcyjność).
4. Rozliczanie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalanie wartości początkowej (kosztów budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanawiane prawa określone w ust. 1 dokonuje się dwuetapowo:
  - 1) wstępnie - w chwili rozpoczęcia inwestycji na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej inwestycji - przez Zarząd Spółdzielni,
  - 2) ostatecznie - po zakończeniu realizacji inwestycji, ale nie później niż w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania w przypadku prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, a w przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego nie później niż w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Podstawą rozliczenia są koszty faktycznie poniesione przez Spółdzielnię.

##### **§ 62**

1. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 61, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów ponoszenia przez członka



zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

2. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku – zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.
3. Jeżeli wstępnie ustalony wkład okaże się wyższy od wkładu ustalonego w rozliczeniu ostatecznym nadpłata powinna być zwrócona członkowi, a jeśli okaże się niższy – członek powinien dokonać wpłaty uzupełniającej wkład.
4. Żądanie Spółdzielni dopłaty do pełnej wysokości kosztów budowy musi spełniać warunek, o którym mowa w § 61 ust. 4 pkt 2. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni wygasa.
5. Jeżeli wskutek niewniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek zobowiązany jest do pokrycia kosztów tego kredytu.

## **ROZDZIAŁ II**

### **WKŁADY MIESZKANIOWE**

#### **§ 63**

1. Wkład mieszkaniowy wnosi osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na lokal osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego sfinansowana została z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy lokalu tej osoby, jest ona zobowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Osoba, z którą Spółdzielnia zawiera umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące wcześniej innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu albo w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.
4. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, osoba z którą Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę lokalu obowiązana jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązana jest do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jej lokal.
5. Zobowiązanie, o którym mowa w ust. 3 i 4 wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

## **ROZDZIAŁ III**

**WKŁADY BUDOWLANE****§ 64**

1. Wkład budowlany wnosi osoba fizyczna lub prawna ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Wkładem budowlanym jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy przypadająca na lokal podmiotu ubiegającego się o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy lokalu, podmiot ten jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

**§ 65**

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany w terminach określonych w umowie o budowę i według zasad określonych w Statucie.
2. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesioną część wkładu budowlanego zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.
3. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, osoba z którą Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązana jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jej lokal.
4. Ekspektatywa własności, czyli umowa zawarta pomiędzy Spółdzielnią a osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym lub jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
5. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część.
6. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

**ROZDZIAŁ IV****ROZLICZENIA W PRZYPADKU WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU****§ 66**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo wniesioną przez niego część, zwaloryzowaną według wartości rynkowej tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań

Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 23 ust.1 Statutu.

3. Warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
  - 1) faktyczne wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
  - 2) opróżnienie lokalu, chyba, że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
4. 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 § 92 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
5. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
6. Wartość rynkową lokalu określa rzeczoznawca majątkowy.

#### **§ 67**

Roszczenie o wypłatę wartości rynkowej lokalu albo jej części staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu mieszkalnego przez członka, któremu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu oraz osoby zamieszkujące w tym lokalu, które prawa swoje od niego wywodzą.

#### **§ 68**

Spółdzielni przysługuje prawo potrącenia z wartości rynkowej lokalu wszelkich bezspornych należności przysługujących jej od osób, którym przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

#### **§ 69**

1. Rozliczenie z tytułu wartości rynkowej lokalu następuje na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a gdy prawo to jeszcze nie zostało ustanowione – na dzień ustania członkostwa.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest wypłacić osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu w terminie 30 dni od opróżnienia lokalu.
3. Jeżeli należność jest ustalana w trybie przetargu wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie 30 dni od rozstrzygnięcia przetargu.

#### **§ 70**

Roszczenie o wypłatę wartości rynkowej lokalu jest zbywalne i podlega egzekucji.

**§ 71**

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

**§ 72**

Członek, uzyskujący prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

**§ 73**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. 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 oraz inne bezsporne należności Spółdzielni, w tym również z tytułu opłat za używanie lokalu.
3. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu a datą ustanowienia nowego prawa do lokalu, ulega istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, osoba zawierająca umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według aktualnej wartości rynkowej lokalu.

**§ 74**

W wypadkach, o których mowa w § 38 Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 73 ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

**§ 75**

1. Wartość rynkową lokalu ustala na dzień wygaśnięcia prawa rzeczoznawca majątkowy na koszt osoby, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
2. Roszczenie o wypłatę wartości własnościowego prawa do lokalu staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz zamieszkujące, w tym lokalu osoby, które swoje prawa od nich wywodzą.
3. Osoba uprawniona nie może domagać się wypłaty należności, o której mowa w ust. 2 przed upływem miesiąca od dnia przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni.
4. Jeżeli jednak należność jest ustalona w trybie przetargu, o którym mowa w § 73 ust. 1, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie do 30 dni

od rozstrzygnięcia przetargu.

## **§ 76**

Przepisy „§ 64 - 65, 73 i 75” stosuje się odpowiednio do lokali o innym przeznaczeniu.

## **§ 77**

Szczegółowe zasady rozliczeń finansowych Spółdzielni z tytułu wkładów w eksploatowanych zasobach mieszkaniowych ustala Rada Nadzorcza stosując postanowienia Statutu.

# **DZIAŁ VI. UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY**

## **ROZDZIAŁ I**

### **UŻYWANIE LOKALI**

## **§ 78**

1. Lokal otrzymany przez członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu może być używany wyłącznie na cele określone w przydziale lub umowie.
2. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka, któremu przysługuje spółdzielcze 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, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
3. Umowy zawarte przez członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.
4. W razie oddania lokalu w najem lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej członek Spółdzielni odpowiada za szkody wyrządzone przez tę osobę w majątku Spółdzielni na zasadach określonych przepisami Kodeksu cywilnego.

## **§ 79**

Szczegółowe zasady używania lokali i porządku domowego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **§ 80**

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się niezaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno – użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub zmianami pionów instalacyjnych.

3. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zaliczane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.

### **§ 81**

1. Konserwacje, remonty i naprawy wewnątrz lokalu nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale.
2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża członka Spółdzielni.

### **§ 82**

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna też udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
  - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
5. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
6. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 5 jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

### **§ 83**



Podział obowiązków pomiędzy Spółdzielnię i członków oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni w zakresie konserwacji, napraw i remontów oraz rozliczeń finansowych w związku ze zwalnianiem lokali, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **ROZDZIAŁ II**

### **ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI**

#### **§ 84**

1. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przez jej członków lub właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24<sup>1</sup> lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).

#### **§ 85**

Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję przychodów i kosztów oraz wyników związanych z utrzymaniem i eksploatacją tej nieruchomości.

#### **§ 86**

1. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w § 84 ust. 1 finansowane są przychodami z opłat pobieranych od użytkowników lokali w tych nieruchomościach.
2. Opłaty wnoszone przez osoby, o których mowa w § 92 Statutu na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami ustalane są na podstawie planu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz zasad ich rozliczania uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 87**

1. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a przychodami z opłat na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości w roku następnym.
2. Zasada, o której mowa w ust.1 nie dotyczy kosztów i przychodów z opłat związanych z:
  - 1) dostawą energii cieplnej do lokali.  
Różnica między faktycznymi kosztami dostawy energii cieplnej a przychodami z opłat zaliczkowych za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody rozliczana jest indywidualnie z osobami wymienionymi w § 92 Statutu,
  - 2) dostawą wody i odprowadzeniem ścieków, których rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy zbiorczych i indywidualnych w lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z osobami, o których mowa w § 92 Statutu,
  - 3) dostawą gazu przewodowego rozliczanego na poszczególne lokale.  
Powstała różnica między kosztami zakupu gazu do budynku, a sumą opłat zaliczkowych podlega rozliczeniu na poszczególne lokale proporcjonalnie do liczby



osób w nich zamieszkałych.

3. Rozliczenia, o których mowa w ust. 2 dokonywane są odrębnie dla każdego budynku lub budynków objętych wspólnym opomiarowaniem po zakończeniu okresu rozliczeniowego określanego przez Zarząd.

### **§ 88**

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymanie nieruchomości powinny zawierać w szczególności:

- 1) określenie, że jednostką organizacyjną rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów jest nieruchomość, a w przypadku kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz gazu przewodowego- budynek lub budynki objęte wspólnym opomiarowaniem,
- 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
- 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu wykorzystywania lokalu (lokale mieszkalne, lokale użytkowe).

### **§ 89**

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

- 1) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej,
- 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów stałych oraz kosztów zmiennych,
- 3) okresy rozliczeniowe kosztów dostawy energii cieplnej,
- 4) stosowanie współczynników wyrównawczych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu,
- 5) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy energii cieplnej,
- 6) terminy ostatecznego rozliczenia opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, termin zwrotu nadpłat lub żądania pokrycia niedoboru.

### **§ 90**

1. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokali nie zaliczonych do obowiązków Spółdzielni określonych w regulaminie, o którym mowa w § 83 Statutu.
2. Remonty zaliczane do obowiązków Spółdzielni określone w regulaminie, o którym mowa w ust. 1 są finansowane ze środków funduszu na remonty.

### **§ 91**

1. Finansowanie remontów, o których mowa w § 90 ust. 2 jest realizowane zbiorczo w skali funduszu na remonty wyodrębnionych ewidencyjnie osiedli (zespołu nieruchomości) według planu rzeczowo – finansowego uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczanie wpływów oraz wydatków funduszu na remonty zgodnie z zasadami określonymi w

regulaminie tworzenia i gospodarowania środkami funduszu na remonty zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.

3. Ewidencja i rozliczenie, o których mowa w ust. 2 powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu na remonty.
4. Spółdzielnia nie korzysta z uprawnień przysługujących jej z mocy przepisów art. 6 ust. 2 i 3 ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw.

### **ROZDZIAŁ III**

#### **OPLĄTY ZA UŻYWANIE LOKALI**

##### **§ 92**

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z :
  - 1) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
  - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z :
  - 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
  - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
  - 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat.
3. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
  - 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
  - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
  - 3) 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 wnoszenie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 100 Statutu.
4. Członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni mają obowiązek świadczenia na fundusz na remonty. Odpisy na fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1-4 obejmują zwłaszcza odpisy na fundusz remontowy, koszty zarządzania nieruchomościami, obsługi i utrzymania nieruchomości, eksploatacji i konserwacji instalacji i urządzeń, dostawy energii, gazu, wody, odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych oraz podatki i opłaty lokalne o charakterze publicznoprawnym.
6. Na koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1-4 składają się koszty zależne od Spółdzielni oraz koszty niezależne od Spółdzielni. Koszty niezależne obejmują w szczególności dostawę energii, gazu, wody, odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych oraz podatki i opłaty o charakterze publicznoprawnym.

##### **§ 93**

Rada Nadzorcza może ustalić pobieranie jednorazowych opłat od członków Spółdzielni za czynności nie ujęte w kosztach działalności Spółdzielni.

#### § 94

1. Opłaty, o których mowa w § 92 za lokale mieszkalne i garaże, powinny być uiszczane za okresy miesięczne do dnia 25-go każdego miesiąca, a za lokale użytkowe i dzierżawę gruntów do dnia 15-go każdego miesiąca za miesiąc poprzedni.
2. Opłaty, o których mowa w § 92 przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
3. Obowiązek uiszczania opłat powstaje od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka, a ustaje z dniem przejścia lokalu przez Spółdzielnię.
4. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić osoby, o których mowa w § 92, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. O opłatach niezależnych od Spółdzielni zawiadomienie następuje 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.
5. W przypadku kwestionowania wysokości opłat przez członków lub osoby niebędące członkami Spółdzielni, na drodze postępowania sądowego lub wewnątrzspółdzielczego, do czasu wyjaśnienia sprawy osoby te ponoszą opłaty w dotychczasowej wysokości z wyłączeniem opłat niezależnych od Spółdzielni.
6. Od niewpłaconych terminowo należności Spółdzielnia nalicza i pobiera odsetki za opóźnienie:
  - 1) za lokale mieszkalne i garaże od pierwszego dnia następnego miesiąca po upływie terminu płatności,
  - 2) od innych należności od następnego dnia po upływie terminu płatności.
7. Decyzję w sprawie częściowego lub całkowitego odstąpienia od naliczania odsetek na umotywowany wniosek członka Spółdzielni, osoby niebędącej członkiem właściciela lokalu, najemcy lub dzierżawcy podejmuje Zarząd.
8. Nie można potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do Spółdzielni oraz samowolnie obniżać ich wysokości. Jeżeli kwota wpłacona jest niższa od należnej opłaty to zalicza się ją w pierwszej kolejności na zaliczkę na poczet opłat za dostarczoną energię cieplną i pozostałe koszty eksploatacji.
9. Spadkobierca, od chwili śmierci członka, obowiązany jest do przejścia wszelkich zobowiązań po byłym członku wobec Spółdzielni oraz do wnoszenia bieżących opłat za lokal. Jeżeli spadkobierców jest kilku, do uiszczania opłat obowiązani są od chwili śmierci członka, wszyscy spadkobiercy, przy czym odpowiedzialność ich jest solidarna.

#### § 95

1. Za opłaty, o których mowa w § 92, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, 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

Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego obowiązana jest płacić odszkodowanie w wysokości odpowiadającej wysokości opłat należnych za używanie lokali.

## § 97

W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni albo właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

## § 98

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 92 ust. 1, rażącego i uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.
2. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykrocza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

## § 99

Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali.

## § 100

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na wspieranie i prowadzenie działalności społecznej i kulturalnej.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, wnoszą odpowiednio wyższe od członków Spółdzielni opłaty za używanie lokali, w przypadku gdy korzyści i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia przeznacza na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

**DZIAŁ VII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI****§ 101**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów finansowo-gospodarczych. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość, sporządza sprawozdania statystyczne na zasadach określonych w odrębnych przepisach. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

**§ 102**

1. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
2. Rada Nadzorcza wybiera niezależnego biegłego rewidenta dla badania sprawozdania finansowego.
3. Sprawozdanie roczne z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta wyklada się w lokalu Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z nimi. Każdy członek Spółdzielni ma prawo je przeglądać oraz otrzymać odpłatnie kopię rocznego sprawozdania finansowego.

**§ 103**

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
  - 4) fundusz wkładów budowlanych,
  - 5) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
  - 6) fundusz z aktualizacji wyceny środków trwałych,
  - 7) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
2. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze, tj. na dzień 09 września 2017r.
3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy wymienionych w ust. 1 pkt 1 – 6 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

**§ 104**

1. Spółdzielnia rozlicza działalność poszczególnych nieruchomości w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi bezwynikowo.

2. Różnice pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie § 5 ust. 2 Statutu, a przychodami z opłat, o których mowa w § 92 Statutu zwiększają odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
3. Zysk Spółdzielni z pozostałej działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów stanowi nadwyżkę bilansową.
4. Nadwyżka bilansowa podlega każdorazowo podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
5. Nadwyżka, o której mowa w ust. 4 może być przeznaczona, w szczególności na:
  - 1/ pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków w części dotyczącej pożytków z mienia Spółdzielni oraz z przychodów z własnej działalności gospodarczej,
  - 2/ zwiększenie funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych,
  - 3/ prowadzenie i wspieranie działalności społecznej i kulturalnej,
  - 4/ zwiększenie funduszu zasobowego,
  - 5/ inne uzasadnione cele gospodarcze.

## **§ 105**

Strata bilansowa pokrywana jest w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a po jego wyczerpaniu z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych.

## **DZIAŁ VIII. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

### **ROZDZIAŁ I**

#### **POSTANOWIENIA OGÓLNE**

## **§ 106**

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd,
  - 4) Rady Osiedli.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2, 3 i 4 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Odwołanie członka organów następuje także w głosowaniu tajnym.
4. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów.
5. Przy obliczaniu głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się głosy wszystkich uczestniczących w głosowaniu – tj. głosy oddane „za”, „przeciw” oraz wstrzymujących się od głosowania .



6. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

## **ROZDZIAŁ II**

### **WALNE ZGROMADZENIE**

#### **§ 107**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni. Walne Zgromadzenie podzielone zostaje na części, gdyż liczba członków Spółdzielni przekroczyła 500.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może reprezentować więcej niż jednego członka podczas obrad całego Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnictwo powinno być udzielne na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu obrad określonej części Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu obrad określonej części Walnego Zgromadzenia.
3. Osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego członka.
4. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych.
5. Każdy członek Spółdzielni dysponuje jednym głosem bez względu na ilość posiadanych udziałów.
6. Członek biorący udział w Walnym Zgromadzeniu ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzystają członkowie nie są uprawnione do zabierania głosu. Uprawnienie to przysługuje także członkom Spółdzielni, których odwołanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jest rozpatrywane przez Walne Zgromadzenie.
7. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz inne osoby zaproszone przez Zarząd i Radę Nadzorczą.
8. Osoby niebędące członkami Spółdzielni mogą brać udział w Walnym Zgromadzeniu bez prawa głosu.

#### **§ 108**

1. *Liczbę części Walnego Zgromadzenia oraz zasady zaliczania członków do poszczególnych części określa każdorazowo Rada Nadzorczą.*
2. Członek Spółdzielni może uczestniczyć tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia.



*3. W przypadku, kiedy członek posiada kilka praw do lokali, dla których jest różna właściwość części Walnego Zgromadzenia, o przynależności do danej grupy tworzącej Walne Zgromadzenie decyduje położenie lokalu, do którego członek uzyskał prawo najwcześniej.*

*4. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w obradach innej części Walnego Zgromadzenia niż opisanej w ust. 3, jednak z zastrzeżeniem, że złoży pisemną deklarację Zarządowi Spółdzielni do dnia 31 grudnia roku bieżącego, w której części Walnego Zgromadzenia chce brać udział w obradach od następnego roku kalendarzowego po dacie złożenia deklaracji. Złożenie deklaracji wyklucza udział członka w obradach dotychczasowej części Walnego Zgromadzenia.*

## **§ 109**

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego 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 i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
- 9) uchwalanie zmian Statutu,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego oraz upoważnianie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia,
- 14) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej oraz szczegółowych zasad ustalania wynagrodzeń jej członków,
- 15) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej oraz członków Rad Osiedli,
- 16) przyjmowanie wniosków zgłoszonych podczas dyskusji na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.

## **§ 110**

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego. Zarząd może zwołać Walne Zgromadzenie z ważnych powodów w każdym czasie.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:

- 1) Rady Nadzorczej,
- 2) przynajmniej 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni.

**3. Żądanie zwołania obrad Walnego Zgromadzenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania wraz z:**

**1) projektami uchwał, jeżeli wnioskujący ujęli takie propozycje w żądaniu zwołania obrad. W związku z tym, że Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie, uchwały nie złożone w powyższym trybie nie mogą być przedmiotem dalszego procedowania i obrad;**

**2) listą członków wnoszących o zwołanie obrad Walnego Zgromadzenia. Lista ma umożliwić weryfikację osób podpisujących wnioski i powinna zawierać co najmniej:**

- imię i nazwisko członka,
- adres lokalu, do którego dany członek posiada prawo lub jego numer członkowski,
- czytelny podpis wnioskującego.

4. Walne Zgromadzenie w przypadkach określonych w ust. 2 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się ono 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.

## § 111

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie **poprzez wywieszenie zawiadomienia na tablicy ogłoszeń**, co najmniej 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas i miejsce tej części Walnego Zgromadzenia, do której należy członek, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również przesłać w terminie określonym w ust.1 związkowi rewizyjnemu, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Radzie Spółdzielczej.
3. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza oraz członkowie Spółdzielni. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowywanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. **Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 3, w nieprzekraczalnym terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. W związku z tym, że Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie, uchwały nie złożone w powyższym terminie nie mogą być przedmiotem dalszego procedowania i obrad.**

5. *Projekty uchwał zgłaszanych przez członków Spółdzielni winny być poparte przez co najmniej 20 członków Spółdzielni. Zgłoszenia projektów uchwał składane są do siedziby Spółdzielni wraz z listą poparcia, która powinna zawierać co najmniej:*

- *imię i nazwisko członka,*
- *adres lokalu, do którego dany członek posiada prawo lub jego numer członkowski,*
- *czytelny podpis wnioskującego.*

*O zachowaniu terminu, o którym mowa w ust. 4 decyduje data wpływu projektu uchwały do siedziby Spółdzielni.*

6. Zarząd jest obowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
7. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków.
8. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady w terminie do 15 dni przed dniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

## **§ 112**

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 111 Statutu. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
2. Każda część Walnego Zgromadzenia może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin kontynuacji przerwanej części Walnego Zgromadzenia nie dłuższy niż 14 dni.
3. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanej części Walnego Zgromadzenia poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Spółdzielni zlokalizowanych na terenie działania danej części Walnego Zgromadzenia na 7 dni przed dniem odbycia przerwanej części Walnego Zgromadzenia.
4. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni oraz odwołania członków tych organów.
6. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
7. Przy podejmowaniu uchwał uwzględnia się głosy „za” i „przeciw” uchwale oraz wstrzymujące się od głosowania.
8. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:
  - 1) dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni - 2/3 głosów,

- 2) dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członków organów, o których mowa w § 106 ust. 1 pkt. 2, 3 i 4 - 2/3 głosów,
  - 3) dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni - 2/3 głosów,
  - 4) dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni - 3/4 głosów.
9. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.

### **§ 113**

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu Spółdzielni bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. 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.
7. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

### **§ 114**

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Każda część Walnego Zgromadzenia wybiera:
  - 1) Prezydium w składzie: przewodniczący i sekretarz,
  - 2) Komisje.
3. Szczegółowy tryb obradowania, podejmowania uchwał i przeprowadzania wyborów określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

### **§ 115**

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół w terminie 7 dni od dnia odbycia danej części Walnego Zgromadzenia, który podpisują przewodniczący i sekretarz danej części Walnego Zgromadzenia.
2. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Kolegium Walnego Zgromadzenia.
3. W ciągu 7 dni od odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia, Kolegium, o którym mowa w ust. 2 w składzie: przewodniczący i sekretarze obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokołów tych części Walnego Zgromadzenia autoryzują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte. Posiedzenie Kolegium zwołane przez Zarząd prowadzi przewodniczący wybrany spośród członków Kolegium.
4. Protokół z obrad Kolegium, o których mowa w ust. 3 podpisują przewodniczący i sekretarze obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia. Protokół ten stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.
5. Protokoły i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia i z obrad Kolegium są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
6. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia i z obrad Kolegium przechowuje Zarząd Spółdzielni. Protokoły nie podlegają brakowaniu bez względu na upływ czasu.
7. *Przebieg obrad może być nagrywany bądź filmowany przez uprawnionych przez Zarząd pracowników Spółdzielni tylko po wcześniejszym uprzedzeniu uczestników obrad Walnego Zgromadzenia. Zastrzeżenie powyższe nie dotyczy nagrywania i filmowania dla celów dokumentacyjnych Spółdzielni.*

### **ROZDZIAŁ III**

#### **RADA NADZORCZA**

##### **§ 116**

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

##### **§ 117**

Rada Nadzorcza składa się z 15 osób wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.

##### **§ 118**

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.
2. Każdej części Walnego Zgromadzenia przysługuje w Radzie Nadzorczej co najmniej jeden mandat, niezależnie od stanu ilościowego członków danej części Walnego Zgromadzenia.
3. Rozdziału pozostałych mandatów na poszczególne części Walnego Zgromadzenia dokonuje Rada Nadzorcza proporcjonalnie do ilości członków danej części Walnego Zgromadzenia, biorąc za podstawę liczbę członków według stanu na dzień 1 stycznia



tego roku, w którym dokonywane są wybory.

4. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani wyłącznie członkowie Spółdzielni. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna do Rady Nadzorczej może kandydować osoba wskazana przez osobę prawną. ***Do zgłaszania kandydatów osoby prawnej zapis § 119 ust.1 stosuje się odpowiednio.***
5. W skład Rady Nadzorczej nie mogą być wybierani pracownicy Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ze Spółdzielnią ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej. ***Członkiem Rady Nadzorczej nie może być osoba pozostająca w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej lub drugiego stopnia w linii bocznej z członkami Zarządu lub pracownikami zajmującymi stanowiska kierownicze w Spółdzielni.***
6. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
7. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od daty ostatniej części Walnego Zgromadzenia, na którym członkowie Rady zostali wybrani, do daty odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru członków Rady na następną kadencję.
8. ***O przynależności do danej części Walnego Zgromadzenia decyduje położenie lokalu, do którego członek uzyskał tytuł prawny najwcześniej. Zapis § 108 ust.4 stosuje się odpowiednio.***

## **§ 119**

***1. Prawo zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej przysługuje:***

***a) Radom Osiedli;***

***b) co najmniej 10 członkom Spółdzielni posiadającym prawo do lokali zaliczonych do danej części Walnego Zgromadzenia, do której należy do 200 członków;***

***c) co najmniej 25 członkom Spółdzielni posiadającym prawo do lokali zaliczonych do danej części Walnego Zgromadzenia, do której należy od 201 do 1000 członków;***

***d) co najmniej 40 członkom Spółdzielni posiadającym prawo do lokali zaliczonych do danej części Walnego Zgromadzenia, do której należy powyżej 1000 członków.***

***2. Zgłoszenie kandydatów winno nastąpić do 15 dni od daty zawiadomienia przez Zarząd o terminie obrad pierwszej części Walnego Zgromadzenia na formularzu dostępnym w biurze Spółdzielni oraz w administracjach wszystkich osiedli. Formularz kandydata powinien być złożony do siedziby Spółdzielni wraz z listą poparcia, która powinna zawierać co najmniej:***

- imię i nazwisko członka,***
- adres lokalu, do którego dany członek posiada prawo lub numer członkowski,***
- czytelny podpis wnioskującego.***

***O zachowaniu terminu, o którym mowa w zdaniu pierwszym, decyduje data wpływu formularza do siedziby Spółdzielni.***

***3. Zarząd sporządza alfabetycznie ułożoną listę kandydatów do Rady Nadzorczej, obejmującą kandydatów reprezentujących daną część Walnego Zgromadzenia.***



**4. Przygotowane przez Spółdzielnię karty do głosowania winny być opatrzone pieczęcią**

*Spółdzielni i przekazane Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej w ilości odpowiadającej liczbie osób przybyłych na daną część Walnego Zgromadzenia.*

**5. W skład Rady Nadzorczej wchodzi osoby, które na danej części Walnego Zgromadzenia uzyskały największą liczbę głosów. Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taką samą liczbę głosów, co powodowałoby przekroczenie liczby mandatów do obsadzenia w danej części Walnego Zgromadzenia, w skład organu wchodzi kandydat posiadający najniższy numer członkowski.**

**6. Zasady i szczegółowy tryb przeprowadzania wyborów do Rady Nadzorczej określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.**

**§ 120**

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadku:
  - 1) odwołania przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów,
  - 2) zrzeczenia się mandatu,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 4) cofnięcia pełnomocnictwa w przypadku osoby wskazanej przez osobę prawną,
  - 5) zawarcia ze Spółdzielnią umowy o pracę.
2. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który mandat utracił w czasie trwania kadencji członkiem Rady zostaje osoba, która uzyskała kolejno największą liczbę oddanych głosów podczas ostatnich wyborów z danej części Walnego Zgromadzenia. W razie niemożności uzupełnienia składu Rady Nadzorczej w sposób opisany w zdaniu pierwszym, Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru uzupełniającego innego członka Rady Nadzorczej, na okres do końca tej kadencji.

**§ 121**

1. Członkowie Rady Nadzorczej, z zastrzeżeniem ust. 2 – 4, otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej i jej komisji wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału w wysokości do 25 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu za pracę obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono.
2. Przewodniczący Rady Nadzorczej otrzymuje za udział w posiedzeniach wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału w wysokości do 30 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ust. 1.
3. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie Rady Nadzorczej nie odbywa się, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 i 2 nie przysługuje.
4. Za udział w posiedzeniach Prezydium i Komisji Rady przysługuje wynagrodzenie, o ile w danym miesiącu nie odbyło się plenarne posiedzenie Rady Nadzorczej.

**§ 122**

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczo-finansowych i programów działalności społecznej

- i kulturalnej,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, poprzez:
    - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
    - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
  - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości, nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej, przyjęcia w zarządzenie budynków niestanowiących własności Spółdzielni oraz nabycia i zbycia akcji lub udziałów,
  - 4) wyrażanie zgody na zaciąganie kredytów lub pożyczek,
  - 5) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
  - 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
  - 7) zatwierdzanie struktury organizacyjnej i regulaminu organizacyjnego Spółdzielni,
  - 8) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu i skarg na działalność Zarządu,
  - 9) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 10) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach.  
Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
  - 11) ustanawianie pełnomocnika do reprezentowania Spółdzielni w sądzie, jeżeli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wniósł Zarząd Spółdzielni,
  - 12) wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy,
  - 13) zawieranie i rozwiązywanie umów o pracę z członkami Zarządu Spółdzielni oraz ustalanie zasad ich wynagradzania,
  - 14) ustalanie zasad podziału, zaliczania członków oraz rozdziału mandatów do Rady Nadzorczej na poszczególne części Walnego Zgromadzenia,
  - 15) ustalanie liczby członków poszczególnych Rad Osiedli,
  - 16) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie,
  - 17) wybór przedstawicieli Spółdzielni na zjazd przedkongresowy spółdzielczości,
  - 18) uchwalanie regulaminów: Zarządu, Rad Osiedli i innych regulaminów, o ile uprawnienia w tym zakresie nie zostały przekazane Statutem innym organom Spółdzielni,
  - 19) opiniowanie wniosków Zarządu Spółdzielni w sprawie zmiany stawek opłat za używanie lokali mieszkalnych i garaży oraz stawek odpisów funduszu na remonty za wyjątkiem opłat niezależnych od Spółdzielni w rozumieniu art. 4 ust. 7<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 20) uczestniczenie w lustracjach Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
  - 21) decydowanie o wyodrębnieniu organizacyjnym i gospodarczym osiedli oraz uchwalanie zasad ich gospodarki finansowej,
  - 22) podejmowanie innych decyzji wynikających z przepisów prawa zastrzeżonych do kompetencji Rady Nadzorczej.

2. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Kolegium, o którym mowa w § 115 ust. 3 Statutu, w terminie 21 dni od zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia, w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.

#### **§ 124**

1. Rada Nadzorcza wybiera Prezydium Rady Nadzorczej w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz i przewodniczący Komisji Rewizyjnej.
2. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

#### **§ 125**

Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz może wybrać inne Komisje stałe lub czasowe.

#### **§ 126**

Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania, podejmowania uchwał, szczegółowe zasady ustalania i wypłaty wynagrodzeń członkom Rady oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

### **ROZDZIAŁ IV**

#### **ZARZĄD**

#### **§ 127**

1. Zarząd składa się z dwóch osób, w tym prezesa i jego zastępcy wybranych, przez Radę Nadzorczą. Członkami Zarządu mogą być osoby niebędące członkami Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu większością 2/3 głosów. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. Do podjęcia tej uchwały przez Walne Zgromadzenie wymagana jest większość 2/3 głosów.
3. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni nawiązuje się stosunek pracy na podstawie umów o pracę stosownie do przepisów Kodeksu pracy.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy, którego przedmiotem jest świadczenie pracy.

#### **§ 128**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w ustawie Prawo spółdzielcze, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i Statucie Spółdzielni innym organom, należy do Zarządu.

3. Do kompetencji Zarządu należy w szczególności:

- 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni, zamiany lokali mieszkalnych lub oddania w najem lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
- 2) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, umów o przeniesienie własności lokalu oraz o ustanowienie odrębnej własności lokalu, umów o budowę tych lokali, a także innych umów,
- 3) sporządzanie projektów planów gospodarczo-finansowych,
- 4) prowadzenie gospodarki Spółdzielni i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 5) uchwalanie stawek opłat za używanie lokali mieszkalnych i garaży oraz odpisów funduszu na remonty, po uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej, za wyjątkiem opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni,
- 6) ustalanie wysokości stawek opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni,
- 7) uchwalanie opłat za używanie lokali użytkowych, stawek odpisu funduszu na remonty mienia Spółdzielni stanowiącego zasoby mieszkaniowe oraz innych opłat,
- 8) uchwalanie stawek czynszu najmu za lokale oraz za dzierżawę gruntów,
- 9) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
- 10) sporządzanie rocznych sprawozdań z działalności i sprawozdań finansowych, przedkładanie ich do przyjęcia Radzie Nadzorczej oraz Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia,
- 11) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
- 12) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
- 13) nabywanie lub zbywanie środków trwałych, których nabycie lub zbycie nie jest zastrzeżone w Statucie do kompetencji innych organów Spółdzielni,
- 14) udzielanie pełnomocnictw,
- 15) współdziałanie z organami samorządu terytorialnego, organami administracji rządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
- 16) składanie oświadczeń woli w zakresie sprawowania zarządu powierzonego, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali.

### **§ 129**

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

### **§ 130**

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

### **§ 131**

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

## **ROZDZIAŁ V**

### **RADY OSIEDLI**

#### **§ 132**

1. Rada Osiedla składa się z 3 do 7 członków wybranych przez daną część Walnego Zgromadzenia na okres trzech lat spośród członków Spółdzielni posiadających prawa do lokali na terenie osiedla lub zespołu osiedli. Liczbę członków poszczególnych Rad Osiedli określa Rada Nadzorcza.
2. Zakres terytorialny działania Rady Osiedla lub zespołu osiedli obejmuje daną część Walnego Zgromadzenia.
3. Ustępujący członkowie Rady Osiedla mogą być wybierani do Rady Osiedla ponownie.

#### **§ 133**

1. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek rezygnacji, ustania członkostwa w Spółdzielni, zamiany mieszkania na mieszkanie położone na terenie innego osiedla lub odwołania przez tę część Walnego Zgromadzenia, które dokonało wyboru, większością 2/3 głosów.
3. Na miejsce członka Rady Osiedla, który mandat utracił w czasie trwania kadencji właściwa część Walnego Zgromadzenia dokonuje wyboru innego członka Rady Osiedla na okres do końca tej kadencji.

#### **§ 134**

Do zakresu działania Rady Osiedla należy:

- 1) współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą przy ustalaniu rzeczowych planów w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- 2) udział w przetargach lub negocjacjach dotyczących robót remontowych finansowanych z funduszu remontowego osiedla,
- 3) opiniowanie wniosków członków o przeznaczeniu i wykorzystaniu pomieszczeń ogólnego użytku,
- 4) współdziałanie z placówkami prowadzącymi działalność społeczną i kulturalną w osiedlu,
- 5) sprawowanie kontroli i nadzoru nad działalnością administracji osiedla,
- 6) współdziałanie z Zarządem i administracją osiedla w zakresie windykacji należności Spółdzielni, zwłaszcza należności za używanie lokali,

- 7) zgłaszanie i opiniowanie wniosków dotyczących tworzenia na terenie osiedla jednostek gospodarczych i usługowych,
- 8) organizowanie pomocy i opieki społecznej,
- 9) inicjowanie i organizowanie działań w celu podniesienia estetyki osiedla i poprawy warunków zamieszkiwania w osiedlu,
- 10) organizowanie i prowadzenie mediacji w sprawach międzysąsiedzkich,
- 11) spółdziałanie z organami samorządu terytorialnego i organami odpowiadającymi za utrzymanie porządku i bezpieczeństwa publicznego oraz organizacjami społecznymi w zakresie realizacji zadań gospodarczych, kulturalnych i bezpieczeństwa publicznego w osiedlu oraz innych zadań o charakterze ogólnomiejskim,
- 12) rozpatrywanie i opiniowanie wniosków i skarg zgłaszanych przez członków związanych z warunkami zamieszkiwania w osiedlu,
- 13) rozpatrywanie innych spraw związanych z działalnością osiedla,
- 14) zgłaszanie kandydatów na członków Rady Nadzorczej spośród członków posiadających prawa do lokali na terenie objętym działaniem Rady Osiedla.

### **§ 135**

Tryb obradowania, formułowania opinii i wniosków oraz inne sprawy organizacyjne Rad Osiedli określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **DZIAŁ IX.**

### **POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

#### **§ 136**

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa w Monitorze Spółdzielczym wydawanym przez Krajową Radę Spółdzielczą.

#### **§ 137**

Ilekcroć w Statucie jest mowa o spółdzielczym prawie do lokalu powstałym w wyniku umowy o ustanowienie prawa do lokalu należy przez to rozumieć również prawo do lokalu powstałe w wyniku przydziału dokonanego przez Spółdzielnię w trybie przepisów ustawy –Prawo spółdzielcze oraz wcześniejszych ustaw.

#### **§ 138**

Członek spółdzielni, któremu w dniu 09 września 2018r. nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, utracił z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

#### **§ 139**

1. Osobie, która przed 09 września 2017r. utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje do Spółdzielni roszczenie o ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli po dniu 08 września 2017r. spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z



nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.

2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli przed dokonaniem spłaty całego zadłużenia 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 lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasło.

#### **§ 140**

Postępowania wewnętrzzspółdzielcze wszczęte i nie zakończone przed 09 września 2017r. dotyczące:

- 1) wykluczenia,
  - 2) wykreślenia,
  - 3) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu
- Zarząd Spółdzielni umarza.

#### **§ 141**

W sprawach nieuregulowanych w Statucie, stosuje się przepisy ustawy –Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych ustaw.

#### **§ 142**

1. Statut niniejszy wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.
2. Zmiana Statutu następuje w trybie przewidzianym dla jego uchwalenia.

**NUMER I DATA**

Części Walnego  
Zgromadzenia

**SEKRETARZE**

Części Walnego  
Zgromadzenia

**PRZEWODICZĄCY**

Części Walnego  
Zgromadzenia