

# **S T A T U T**

**Spółdzielni Mieszkaniowej „RAZEM”**

**w Łaziskach Górnych**

**2023**

Tekst jednolity Statutu zawiera:

- 1) treść o brzmieniu uchwalonym przez Zebranie Przedstawicieli Członków (ZPCz) w dniu 28-06-1995 r – uchwała nr 5/95/ZPCz,
- 2) zmiany wprowadzone uchwałą ZPCz z dnia 17.06.1996 r – uchwała nr 5/96/ZPCz
- 3) zmiany wprowadzone uchwałą ZPCz z dnia 26-06-1997 r – uchwała nr 5/97/ZPCz
- 4) zmiany wprowadzone uchwałą ZPCz z dnia 10.06.1998 r – uchwała nr 6/98/ZPCz
- 5) zmiany wprowadzone uchwałą ZPCz z dnia 10.06.1999 r – uchwała nr 6/99/ZPCz
- 6) zmiany wprowadzone uchwałą ZPCz z dnia 07.06.2000 r – uchwała nr 7/00/ZPCz
- 7) zmiany wprowadzone uchwałą ZPCz z dnia 21.11.2002 r – uchwała nr 12/02/ZPCz
- 8) zmiany wprowadzone uchwałą ZPCz z dnia 20.06.2002 r – uchwała nr 12/02/ZPCz
- 9) zmiany wprowadzone uchwałą ZPCz z dnia 12.06.2003 r – uchwała nr 9/03/ZPCz
- 10) zmiany wprowadzone uchwałą ZPCz z dnia 23.06.2004r – uchwała nr 10/04/ZPCz
- 11) zmiany wprowadzone uchwałą ZPCz z dnia 15.06.2005r - uchwała nr 11/2005/ZPCz
- 12) zmiany wprowadzone uchwałą ZPCz z dnia 06.06.2006r - uchwała nr 9/2006/ZPCz
- 13) zmiany wprowadzone uchwałą ZPCz z dnia 28.11.2007r - uchwała nr 12/2007/ZPCz
- 14) zmiany wprowadzone uchwałami podjętymi na poszczególnych częściach WZCz odbytych w dniach 08.06.2010r. – 17.06.2010r. – uchwała nr 11/WZCz/2010 (Kolegium WZCz 24.06.2010)
- 15) zmiany wprowadzone uchwałami podjętymi na poszczególnych częściach WZCz odbytych w dniach 4-05-2011 ÷ 02-06-2011 – uchwała nr 9/WZCz/2011 (Kolegium WZCz 09-06-2011 r. – postanowienie KRS z dn. 18-08-2011 r.).
- 16) zmiany wprowadzone uchwałami podjętymi na poszczególnych częściach WZCz odbytych w dniach 24-05-2012 ÷ 05-06-2012 – uchwała nr 11/WZCz/2012 (Kolegium WZCz 11-06-2012 r. – postanowienie KRS z dn. 16-07-2012r.).
- 17) zmiany wprowadzone uchwałami podjętymi na poszczególnych częściach WZCz odbytych w dniach 21.05.2013 ÷ 04.06.2013r. – uchwała nr 9/WZCz/2013 (Kolegium WZCz 10.06.2013r. – postanowienie KRS z dn. 18-06-2013r.).
- 18) zmiany wprowadzone uchwałami podjętymi na poszczególnych częściach WZCz odbytych w dniach 26.05.2015 ÷ 11.06.2015r. – uchwała nr 10/WZCz/2015 (Kolegium WZCz 16.06.2015r.- postanowienie KRS z dn. 28.01.2016r.).
- 19) zmiany wprowadzone uchwałami podjętymi na poszczególnych częściach WZCz odbytych w dniach 05.06.2018 ÷ 20.06.2018r. – uchwała nr 9/WZCz/2018 (Kolegium WZCz 26.06.2018r. – postanowienie KRS z dn. 17.09.2018r. - sygnatura akt KA.VIII NS-REJ.KRS/22311/18/206).
- 20) zmiany wprowadzone uchwałami podjętymi na poszczególnych częściach WZCz odbytych w dniach 29÷30.05.2019r.- uchwała nr 7/WZCz/2019 (Kolegium WZCz 05.06.2019r. – postanowienie KRS z dn. 11.07.2019r. – sygnatura akt KA.VIII NS-REJ.KRS/017791/19/529).
- 21) zmiany wprowadzone uchwałami podjętymi na poszczególnych częściach WZCz odbytych w dniach 24.10.2022r.÷17.11.2022r.- uchwała nr 15/WZCz/2022 (Kolegium WZCz 23.11.2022r. – postanowienie KRS z dn. 17.01.2023r. – sygnatura akt KA.VIII NS-REJ./034643/22/406).
- 22) Zmiany wprowadzone uchwałami podjętymi na poszczególnych częściach WZCz odbytych w dniach 29.05.2023r.÷31.05.2023r. – uchwała nr 10/WZCz/2023 (Kolegium WZCz 06.06.2023r. – postanowienie KRS z dn. 29.06.2023 – sygnatura akt KA.VIII NS.REJ.KRS/019362/23/88).

# SPIS TREŚCI

## I. CZĘŚĆ OGÓLNA:

DZIAŁ I Przepisy wstępne .....	str. 4
DZIAŁ II Członkowie	
ROZDZIAŁ 1. Prawa i obowiązki członków .....	str. 5
ROZDZIAŁ 2. Wpisowe i udziały .....	str. 12
DZIAŁ III Organy Spółdzielni	
ROZDZIAŁ 1. Walne Zgromadzenie Członków .....	str. 12
ROZDZIAŁ 2. Rada Nadzorcza .....	str. 21
ROZDZIAŁ 3. Zarząd .....	str. 23
ROZDZIAŁ 4. Postanowienia wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu .....	str. 25
ROZDZIAŁ 5. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze .....	str. 26
DZIAŁ IV. Gospodarka Spółdzielni .....	str. 27

## II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA:

DZIAŁ I. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	str. 29
DZIAŁ II. Przydział i zamiana lokali .....	str. 33
DZIAŁ III. Używanie lokali i opłaty .....	str. 34
DZIAŁ IV. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali.....	str. 37
DZIAŁ V. Najem lokali. ....	str. 41
DZIAŁ VI. Wkłady	
ROZDZIAŁ 1. Wkłady mieszkaniowe .....	str. 41
ROZDZIAŁ 2. Wkłady budowlane .....	str. 42
DZIAŁ VII. Skutki ustania członkostwa.	
ROZDZIAŁ 1. Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu. ....	str. 42
ROZDZIAŁ 2. Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu .....	str. 44
ROZDZIAŁ 3. Wygaśnięcie prawa do lokalu użytkowego i garażu.....	str. 44
ROZDZIAŁ 4. Rozliczenie z tytułu udziałów, wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu.....	str. 45

III. PRZEPISY KOŃCOWE .....	str. 46
-----------------------------	---------

# I. CZĘŚĆ OGÓLNA.

## DZIAŁ I. PRZEPISY WSTĘPNE.

### § 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Razem” zwana dalej „Spółdzielnią”.
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Razem” została utworzona na czas nieokreślony.
3. Spółdzielnia działa na podstawie ustawy z dnia 16.09.1982r – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2021., poz. 648 z późn. zm.), ustawy z dnia 15.12.2000r o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2021 poz. 1208 z późn. zm.) zwanej dalej „u.o.s.m”, innych ustaw oraz niniejszego Statutu.
4. Skrót „WZCz” oznacza „Walne Zgromadzenie Członków”.

### § 2

Siedziba Spółdzielni Mieszkaniowej mieści się w Łaziskach Górnych przy ul. Świętej Barbary 4.

### § 3

Spółdzielnia należy do Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach.

### § 4

1. Celem działalności Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych i kulturalnych, wynikających z zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
  - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
  - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 5) prowadzenie działalności społecznej, oświatowo-kulturalnej na rzecz swoich członków i ich rodzin,
  - 6) ustanawianie na rzecz członków spółdzielni i najemców byłych mieszkań zakładowych, praw do lokali mieszkalnych na zasadach określonych przez u.o.s.m.
  - 7) ustanawianie na rzecz członków spółdzielni, najemców byłych mieszkań zakładowych oraz osób nie będących członkami, odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu (użytkowych i garaży),

- 8) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,
- 9) zarządzanie lub administrowanie nieruchomością nie stanowiącą mienia spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
- 10) prowadzenie działalności gospodarczej w ramach zarządzania nieruchomościami przyczyniającej się do spadku ogólnych kosztów poprzez:
  - a) działalność produkcyjną na potrzeby własne i sprzedaż,
  - b) działalność handlową i usługową oraz szkoleniową (w tym najem i dzierżawa),
  - c) prowadzenie wspólnej działalności gospodarczej w interesie i z korzyścią swoich członków poprzez wejście w związki gospodarcze,
  - d) prowadzenie działalności gospodarczej w celu kumulowania środków finansowych i nabywanie terenów na własność,
  - e) prowadzenie działalności w dziedzinie rynku kapitałowego, która zapewnić winna uzyskanie odsetek od wkładów oszczędnościowych i środków na rachunkach bankowych, obligacji itp., dzierżawa terenów i innych urządzeń infrastruktury technicznej oraz społecznej.
- 11) windykacja zaległości mieszkańców i najemców lokali użytkowych z tytułu opłat mieszkaniowych, czynszu i dostawy mediów.

## **DZIAŁ II. CZŁONKOWIE.**

### **ROZDZIAŁ 1. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW.**

#### **§ 5**

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - a) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - b) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - c) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - d) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą prawa własności”.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa prawa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Przepis ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17<sup>19</sup>,

lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup> u.o.s.m.

5. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
6. Członkiem spółdzielni może być najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejścia. Najemcą lokalu zakładowego jest również osoba bliska, zgodnie z art. 2 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych tj. zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
7. Właścicielowi lokalu lub najemcy, o którym mowa w ust. 6, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
8. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
9. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa prawa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu nie dłuższego niż 12 miesięcy wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd, lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.
10. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, które są członkami Spółdzielni lub część z nich jest członkiem Spółdzielni z tytułu posiadania prawa do lokalu, osoby te mogą nie dokonywać wyboru i pozostają członkami Spółdzielni. Jeżeli zgłosi się kilka osób, z których część jest członkiem Spółdzielni z tytułu posiadania lokalu a część nie jest członkiem stosuje się zasady, o których mowa w ust. 9.
11. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu lub najemcy, o którym mowa w ust. 6, podlegających przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

## § 6

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający dane, o których mowa w ust. 3.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.
3. Rejestr członków Spółdzielni powinien zawierać:

- a) imiona i nazwiska, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę, adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
- b) adres zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji,
- c) wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów,
- d) wysokość wniesionych wkładów,
- e) rodzaj, jeżeli są to wkłady niepieniężne,
- f) zmiany powyższych danych,
- g) datę przyjęcia w poczet członków,
- h) datę wypowiedzenia, wykreślenia z członkostwa i jego ustanie,
- i) numer PESEL,
- j) numer telefonu kontaktowego, imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu,
- k) adres e-mail,
- l) numer członkowski,
- m) numer umowy,
- n) stan cywilny,
- o) numer NIP, REGON w przypadku osoby prawnej,
- p) adres do korespondencji, dane osoby administrującej lokalem, jeżeli jest inna niż określona w lit. a.

## § 7

### 1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) nabycia ekspektatywy prawa 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 uosm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 uosm, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 uosm, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6,
- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 uosm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 uosm, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,
- 7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.

### 2. Członkostwo właścicieli lokali i najemców lokali zakładowych powstaje:

- 1) na podstawie uchwały Zarządu w dacie przyjęcia uchwałą Zarządu osoby, która złożyła deklarację o przyjęcie w poczet członków.
- 2) na podstawie uchwały Zarządu w dacie przyjęcia uchwałą Zarządu najemcy, o którym mowa w § 5 ust. 6.

## § 8

1. Zarząd Spółdzielni, na podstawie dokumentacji, podejmuje uchwałę, w sprawie przyjęcia w poczet członków na posiedzeniu Zarządu, dokonując odpowiedniego wpisu w protokole Zarządu. Uchwałę stwierdzającą powstanie członkostwa przekazuje się do akt członkowskich i jest ona podstawą dokonania zmian w rejestrze członków.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z datą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 14 dni spółdzielnię o nabyciu prawa.
3. Jeżeli nabycie, o którym mowa w ust. 2 nastąpiło przed 09.09.2017 r. nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni w dniu 09.09.2017 r.
4. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej, chyba że przyjęcie w poczet członków Spółdzielni wynika z przepisów prawnych.
5. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo.
6. Deklaracja powinna zawierać następujące dane:
  - a) imię i nazwisko, w odniesieniu do osób prawnych nazwę,
  - b) PESEL osoba fizyczna, NIP osoba prawna,
  - c) adres lokalu oraz stwierdzenie, rodzaju/typu lokalu,
  - d) miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych siedzibę,
  - e) adres korespondencyjny,
  - f) dane kontaktowe: nr telefonu, email,

Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub ograniczonej zdolności do takich czynności - deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.

## § 9

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje czynne i bierne prawo wyborcze do organów spółdzielni, z wyłączeniem osób o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mających tej zdolności z zastrzeżeniem § 46.
2. Ponadto członkowi Spółdzielni przysługuje:
  - 1) prawo otrzymania:
    - a) odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych



dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie,

- b) w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków,
  - c) w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem Walnego Zgromadzenia Członków oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
  - d) pożytków.
- 2) prawo przeglądania:
- a) rejestru członków Spółdzielni;
  - b) sprawozdań rocznych i bilansów oraz protokołów lustracji,
  - c) w lokalu spółdzielni, po wcześniejszym uzgodnieniu i zgodnie z zasadami określonymi w odrębnych regulaminach uchwalonych przez Radę Nadzorczą:
    - własnych akt członkowskich – mieszkaniowych
    - umów zawieranych z osobami trzecimi z zastrzeżeniem art. 18 § 3 prawa spółdzielczego
    - protokołów Walnych Zgromadzeń Członków, Rady Nadzorczej, Zarządu z wyłączeniem spraw indywidualnych, niedotyczących zainteresowanego członka.
- 3) prawo zgłaszania:
- a) wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni,
  - b) prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i statucie
  - c) prawo zgłaszania poprawek w projektach uchwał Walnego Zgromadzenia Członków w trybie określonym w ustawie i statucie
- 4) prawo zawarcia:
- a) umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym w statucie spółdzielni
  - b) umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu.
- 5) prawo żądania:
- a) w trybie przewidzianym w statucie, zwołania Walnego Zgromadzenia Członków” i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
  - b) przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.
- 6) prawo udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu Członków,
- 7) prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia Członków z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,

- 8) prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem, a Spółdzielnią w terminach określonych w statucie,
- 9) prawo korzystania:
  - a) wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z części nieruchomości wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem, oraz w sposób nienaruszający zasad współżycia społecznego,
  - b) z odpłatnych usług Spółdzielni na zasadach określonych w jej regulaminach wewnętrznych,
- 10) prawo przeniesienia prawa własności lokalu, ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, zgodnie z u.o.s.m.
- 11) prawo zamiany lokalu.

## § 10

Członek obowiązany jest:

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

## § 11

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka będącego założycielem spółdzielni, właścicielem lokalu lub najemcą lokalu zakładowego,

- 2) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania,
  - 3) utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni,
  - 4) zbycie przez członka wszystkich przysługujących mu praw do lokali w zasobach Spółdzielni,
  - 5) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu.
2. Ustanie członkostwa w spółdzielni 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 prawa własności lub udziału w tym prawie,
  - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 u.o.s.m.
3. Ustanie członkostwa na skutek wypowiedzenia:
- 1) właściciel lokalu będący członkiem może wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem,
  - 2) najemca lokalu zakładowego będący członkiem może wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem,
4. Ustanie członkostwa w przypadkach określonych w art. 3 ust. 3<sup>4</sup> i 24<sup>1</sup> ust.1 i art. 26 u.o.s.m.:
- 1) Członkostwo w spółdzielni ustaje w przypadku podjęcia przez właścicieli lokali uchwały, na podstawie art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z datą uprawomocnienia się uchwały.
  - 2) Członkostwo w spółdzielni ustaje w przypadku wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, jeżeli w ciągu 3 miesięcy od wyodrębnienia ostatniego lokalu nie zostanie podjęta uchwała przez większość właścicieli lokali, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Członkostwo ustaje następnego dnia po upływie 3 miesięcy.

## § 12

1. Członek Spółdzielni będący założycielem, właścicielem lub najemcą lokalu zakładowego, może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Członkostwo osób będących założycielami ustaje w Spółdzielni, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz

spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

#### § 13

Zmarłego członka skreśla się z rejestru członków Spółdzielni z dniem śmierci, a gdy chodzi o osobę prawną, z dniem jej ustania.

### **ROZDZIAŁ 2. WPISOWE I UDZIAŁY**

#### § 14

1. Osoby, które uzyskały członkostwo (od 9 września 2017 roku) nie wnoszą wpisowego i udziału. Zgodnie z art. 1 ust 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przepisów Prawa spółdzielczego dotyczących udziałów i wpisowego nie stosuje się.
2. Jeżeli członkostwo ustało przed 9 września 2017 roku udział podlega zwrotowi w ciągu 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem wypłaty.
3. Po śmierci członka udziały, o których mowa w ust. 2 Spółdzielnia wypłaci osobie wskazanej w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu.
4. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

### **DZIAŁ III. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

#### § 15

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie Członków
  - 2) Rada Nadzorcza
  - 3) Zarząd
2. Wybory do Rady Nadzorczej i Zarządu oraz delegatów do organów związku rewizyjnego, jak również odwołanie tych osób następuje w głosowaniu tajnym. Wybory są dokonywane spośród nieograniczonej liczby kandydatów
3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia Członków, a za uchwałą opowiedziała się wymagana większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu Członków.

### **ROZDZIAŁ 1. WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW**

#### § 16

1. Walne Zgromadzenie Członków jest najwyższym organem spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie Członków jest podzielone na części, gdy liczba członków przekroczyła 500.

3. Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę określającą podział członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia Członków uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikającą z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości.
4. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu Członków osobiście albo przez pełnomocnika na niżej wymienionych warunkach:
  - a) pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka w Walnym Zgromadzeniu Członków, a jeżeli Walne Zgromadzenie Członków odbywa się w częściach Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia Członków,
  - b) pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia Członków (lub jego części),
  - c) pełnomocnictwo, może być złożone w biurze Zarządu Spółdzielni przed Walnym Zgromadzeniem Członków,
  - d) lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia Członków, a jeżeli Walne Zgromadzenie Członków odbywa się w częściach po rozpoczęciu każdej części Walnego Zgromadzenia Członków,
  - e) w porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków uwzględnia się punkt dotyczący odczytania listy pełnomocnictw.
5. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia Członków. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni z racji pełnionych funkcji mogą uczestniczyć w każdej części Walnego Zgromadzenia Członków.
6. Osoby prawne będące członkami spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia Członków poprzez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może reprezentować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
7. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia Członków przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
8. Członek ma prawo skorzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

## § 17

Do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia Członków należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej spółdzielni,
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań okresowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
3. udzielanie absolutorium członkom Zarządu,

4. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
5. podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
6. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
7. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
8. określenia najwyższej sumy zobowiązań jaką spółdzielnia może zaciągnąć
9. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni,
10. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
11. uchwalanie zmian w statucie,
12. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
13. wybór delegatów na zjazd związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona.
14. wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
15. uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.

#### § 18

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

7. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia Członków mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem, co najmniej na 15 dni przed terminem Zebrania lub jego pierwszej części, jeżeli jest ono podzielone na części.

## § 19

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia Członków zawiadamiani są pisemnie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części:
  - członkowie spółdzielni,
  - związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona,
  - Krajowa Rada Spółdzielcza
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. 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 3 dni przed dniem WZCz lub posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia Członków.
4. Zawiadomienia o Walnym Zgromadzeniu Członków dostarczane są bezpośrednio do skrzynek listowych przez upoważnione osoby (np. pracowników Spółdzielni). Właściciele, posiadacze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (członkowie Spółdzielni) nie zamieszkujący w zasobach Spółdzielni, a którzy złożyli stosowną informację z podaniem aktualnego adresu korespondencyjnego otrzymują zawiadomienie listem poleconym. Dopuszcza się dostarczenie zawiadomienia drogą elektroniczną (email).
5. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem WZCz lub pierwszej części Walnego Zgromadzenia Członków.
6. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 5, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia WZCz lub pierwszej części Walnego Zgromadzenia Członków. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
7. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem WZCz lub pierwszej części Walnego Zgromadzenia Członków.
8. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia Członków projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

9. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Członków Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni oraz powiadamia wnioskodawcę.

#### § 20

1. Walne Zgromadzenie Członków może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 19 ust. 4 statutu.
2. Walne Zgromadzenie Członków jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia Członków.
3. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia Członków.
4. Warunek, o którym mowa w ust. 3 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia Członków nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia Członków nie wzięli udziału w głosowaniu.
5. Walne Zgromadzenie Członków podejmuje uchwały zwykłą większością głosów członków obecnych na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia Członków łącznie.

Większość kwalifikowana wymagana jest:

- a)  $\frac{2}{3}$  głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni
  - b)  $\frac{2}{3}$  głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu
  - c)  $\frac{2}{3}$  głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni
  - d)  $\frac{3}{4}$  głosów dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.
6. 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.

#### § 21

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia Członków otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia Członków wybierane są odrębne prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybory członków prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym. W przypadku małej ilości członków za zgodą większości obecnych można zrezygnować z wyboru zastępcy przewodniczącego.

#### § 22

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia Członków w głosowaniu jawnym wybierane są zwykłą większością głosów, spośród członków spółdzielni następujące komisje:
  - 1) Komisja mandatowo – skrutacyjna, w składzie minimum 2 osób  
Do zadań komisji należy:
    - a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych – członków spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolnością do czynności prawnych



- b) sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia Członków i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał
  - c) dokonywanie na wniosek przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia Członków, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.
- 2) Komisja wnioskowa w składzie minimum 2 osób
- Do zadań komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na:
- a) wnioski kwalifikujące się do przyjęcia, w takim przypadku należy wskazać organ spółdzielni odpowiedzialny za realizację wniosku
  - b) na wnioski kwalifikujące się do odrzucenia i przygotowanie projektu uchwały w tym zakresie
- 3) Inne komisje w miarę potrzeby w składzie minimum 2 osób każda.
2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
3. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
4. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu Członków sprawozdanie z czynności komisji.
5. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia Członków.

#### § 23

- 1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia Członków otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.
- 2. Walne Zgromadzenie Członków może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
- 3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 10 minut.
- 4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej głos może być udzielany poza kolejnością.
- 5. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia Członków ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący zgromadzenia odbiera mu głos.
- 6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
- 7. W sprawach formalnych przewodniczący zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
  - a) sposobu głosowania
  - b) głosowania bez dyskusji
  - c) zakończenia dyskusji
  - d) zamknięcia listy mówców
  - e) zarządzenia przerwy

8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
9. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie Członków przyjmuje w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.
10. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie niezależnie od zgłaszanych wniosków oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia Członków.

#### § 24

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący WZCz lub danej części Walnego Zgromadzenia Członków zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie Członków.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.

#### § 25

1. WZCz lub każda część Walnego Zgromadzenia Członków może z ważnych przyczyn (a w szczególności z powodu trwania obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia Członków, przez co najmniej 5 godzin) podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanych WZCz lub przerwanej części Walnego Zgromadzenia Członków nie dłuższy niż 14 dni.
2. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanych WZCz lub przerwanej części Walnego Zgromadzenia Członków, poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków co najmniej 7 dni przed dniem odbycia przerwanych WZCz lub przerwanej części Walnego Zgromadzenia Członków oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

#### § 26

1. Z obrad WZCz lub każdej części Walnego Zgromadzenia Członków sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokół z obrad WZCz lub danej części Walnego Zgromadzenia Członków sporządza się w terminie 7 dni od dnia odbycia WZCz lub danej części Zgromadzenia.
3. Protokół i uchwały WZCz lub każdej części Walnego Zgromadzenia Członków są jawne dla członków spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z obrad WZCz lub każdej części Walnego Zgromadzenia Członków przechowuje Zarząd spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.

5. Przebieg obrad WZCz lub danej części Walnego Zgromadzenia Członków może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.
6. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia Członków składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Kolegium.

#### § 27

Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu Członków.

#### § 28

1. W ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia Członków, kolegium w składzie: przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia Członków na podstawie protokołów tych zebrań, autoryzują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte, a które nie podjęte. Protokół z obrad kolegium podpisują przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia Członków.
2. Protokół, o którym mowa w ust. 1 stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia Członków.
3. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie Członków.

#### § 29

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, jako pełnomocnicy osób prawnych o ile zostali zgłoszeni w trybie § 29 ust. 7 Statutu.
3. W skład Rady Nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
5. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej, jeśli nie pełnili funkcji członka Rady Nadzorczej przez jedną kadencję.
6. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie spółdzielni w trybie § 29 ust. 7 Statutu, przy czym zgłoszenie kandydatur na członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:
  - imienia i nazwiska kandydata
  - imienia i nazwiska członków zgłaszających
7. Kandydatów do Rady Nadzorczej mogą zgłaszać członkowie nie później jak na 3 dni przed ustalonym terminem obrad pierwszej części Walnego Zgromadzenia Członków. Zgłoszenie kandydata powinno mieć formę pisemną i zawierać imię, nazwisko oraz numer członkowski zgłaszającego oraz imię,

nazwisko oraz numer członkowski kandydata a także część Walnego Zgromadzenia Członków, w skład którego kandydat wchodzi. Do zgłoszenia należy dołączyć pisemną zgodę osoby zgłoszonej na kandydowanie w wyborach.

8. Każdej części Walnego Zgromadzenia Członków przysługuje w składzie Rady Nadzorczej taka ilość miejsc w stosunku do ogólnej liczby członków Rady jak odpowiada ilorazowi ilości członków wchodzących w skład danej części Walnego Zgromadzenia Członków i ogólnej liczby członków spółdzielni.
9. Gdy członkiem Spółdzielni jest osoba prawna zgłoszenia kandydata może dokonać jej pełnomocnik, a zasady zgłoszenia określone w ust. 7 stosuje się odpowiednio.
10. Jednolite karty wyborcze sporządza Zarząd Spółdzielni, umieszczając na nich kandydatów w porządku alfabetycznym, z podziałem na grupy miejsc mandatowych przewidzianych dla poszczególnych części Walnego Zgromadzenia Członków.
11. Kandydować w wyborach mogą wyłącznie członkowie Spółdzielni a w przypadku, gdy członkiem jest osoba prawna wskazane przez nią osoby fizyczne, z zastrzeżeniem ust. 5.
12. Głosowanie w wyborach do Rady Nadzorczej Zarządu i na delegata do Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej jest tajne.
13. Karty do głosowania otrzymują członkowie wraz z mandatem przy rejestracji obecności.
14. Głosowanie następuje poprzez postawienie znaku „x” na karcie wyborczej przy kandydatach, na których głosujący oddaje głos i jest przeprowadzane w trakcie obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia Członków. Oddane przez głosujących karty wyborcze zespół, o którym mowa w ust. 15, umieszcza w zamkniętych i zabezpieczonych przed niekontrolowanym otwarciem: kopertach lub innych pojemnikach.
15. Karty do głosowania zbiera Komisja Skrutacyjno-Mandatowa, umieszcza je w oddzielnej kopercie, zabezpiecza poprzez zaklejenie lub zszywanie zszywaczem i przekazuje Zarządowi Spółdzielni lub radcy prawnemu.
16. Głos jest nieważny, jeżeli:
  - a) zawiera większą liczbę zaznaczonych nazwisk niż ilość miejsc w Radzie Nadzorczej;
  - b) karta wyborcza jest przekreślona lub zniszczona
17. Za wybrane do Rady Nadzorczej uznaje się osoby, w ilości nie większej od liczby wolnych miejsc w składzie Rady Nadzorczej przypadających danej części Walnego Zgromadzenia Członków, które uzyskały kolejno największą liczbę głosów.
18. Jeżeli w wyniku wyborów po podsumowaniu na kolegium dwie lub więcej osób w ramach wolnych miejsc w składzie Rady Nadzorczej uzyskały równą liczbę głosów z danej części Walnego Zgromadzenia Członków, to przewodniczący zebrania tej części Walnego Zgromadzenia Członków losuje spośród nich jednego kandydata, a wybór zatwierdzają członkowie Kolegium w protokole.

19. Wyniki wyborów Zarząd podaje do wiadomości ogółu członków w ciągu 7 dni od daty dostarczenia protokołu przez komisję, o której mowa w ust. 15, poprzez ich umieszczenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie spółdzielni oraz w inny sposób przyjęty zwyczajowo w spółdzielni.

#### § 30

Odwołanie członka Rady Nadzorczej lub Zarządu przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia Członków, o ile w porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia Członków podanym członkom do wiadomości w trybie § 19, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej lub Zarządu.

#### § 31

Postanowienia § 29 mają zastosowanie przy wyborach delegatów na Zjazd Związku Rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości.

#### § 32

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

#### § 33

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków obowiązują wszystkich członków spółdzielni, oraz wszystkie organy.
2. O tym czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka może zdecydować wyłącznie sąd w postępowaniu ustalającym ważność albo nieważność uchwały, bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
3. Każdy członek spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla spółdzielni.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia Członków lub dnia odbycia Kolegium, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu Członków na skutek jego odwołania – 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 Członków lub dnia odbycia Kolegium.
6. Jeżeli statut lub ustawa wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 5 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia Członków bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków spółdzielni, oraz wszystkich

jej organów.

## **ROZDZIAŁ 2. RADA NADZORCZA**

### § 34

1. Rada Nadzorcza liczy do 7 członków. Gdy liczba członków Rady Nadzorczej zmniejszy się do czterech w czasie kadencji Rady Nadzorczej, niezbędne jest zwołanie Walnego Zgromadzenia Członków celem uzupełnienia składu.
2. Kadencja Rady trwa od Walnego Zgromadzenia Członków, na którym dokonano jej wyboru, do Walnego Zgromadzenia Członków odbywanego po 3 latach od wyboru.

### § 35

1. Na miejsce członka Rady, który utracił mandat, o ile liczba członków zmniejszyła się do 4, Walne Zgromadzenie Członków dokonuje wyboru – do końca kadencji tego członka – nowego członka Rady Nadzorczej.
2. Rada Nadzorcza powołuje Prezydium w składzie:
  - Przewodniczący Rady
  - Sekretarz
  - Przewodniczący Komisji Rewizyjnej

Ukonstytuowane w ten sposób Prezydium organizuje pracę Rady.

### § 36

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - a) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - b) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
  - c) zatwierdzanie wnioskowanej przez Zarząd wysokości jednostkowych składników opłat mieszkaniowych,
  - d) upoważnianie Zarządu do zaciągania kredytów bankowych i innych zobowiązań w zakresie najwyższej sumy zobowiązań, określonej przez Walne Zgromadzenie Członków,
  - e) Uchwalanie Regulaminów:
    - Pracy Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej,
    - Pracy Zarządu,
    - przyjmowania w poczet członków, przydziału i zamiany mieszkań, ustalania zasad postępowania dot. powstania członkostwa, ustania członkostwa i utraty członkostwa,
    - porządku domowego i użytkowania mieszkań,
    - tworzenia i wydatkowania środków funduszu remontowego,
    - przetargu na dostawę i usługi obcym wykonawcom,

- określającego obowiązki członków i spółdzielni w zakresie napraw lokali oraz zasady rozliczeń,
  - innych w razie potrzeby,
  - f) zawieranie i rozwiązywanie umów o pracę z członkami Zarządu,
  - g) podejmowanie decyzji dotyczących podziału lub scalania lokali, itp.
2. Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania, tryb podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków
  3. Rada Nadzorcza w formie uchwały wybiera biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego.

#### § 37

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

#### § 38

Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu w wysokości: 70% dla Przewodniczącego, 60% dla Sekretarza i Przewodniczących komisji oraz 50% dla pozostałych członków - minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002 o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

### **ROZDZIAŁ 3. ZARZĄD**

#### § 39

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.  
Oświadczenia woli za spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik. Zarząd może udzielić jednemu członkowi Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni.
2. W przypadku Zarządu jednoosobowego oświadczenie woli za Spółdzielnię składa urzędujący członek Zarządu.

3. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie bądź w statucie dla innych organów. Szczegółowy zakres kompetencji Zarządu określa Regulamin Pracy Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Zarząd składa sprawozdania ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu Członków.

#### § 40

1. Zarząd liczy do 3 członków w tym Prezesa i jego zastępców.
2. Członków Zarządu powołuje na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza. Członkiem Zarządu może być osoba niebędąca członkiem spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza może odwołać tych członków Zarządu, którym nie zostało udzielone absolutorium.
4. Członek Zarządu może być zawieszony w czynnościach przez Radę Nadzorczą o ile jego działalność jest sprzeczna z przepisami prawa lub statutu.
5. Rada Nadzorcza zawieszając w czynnościach członka Zarządu podejmuje uchwały niezbędne do prawidłowego prowadzenia działalności spółdzielni.
6. Członka zawieszono powiadamia się niezwłocznie w formie pisemnej o jego zawieszeniu z podaniem przyczyny zawieszenia.
7. Członek Zarządu nie może być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej.

#### § 41

1. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w spółdzielni stosunek pracy na podstawie umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy nawiązuje Rada Nadzorcza.
2. Odwołanie członka Zarządu lub zawieszenie go w czynnościach nie narusza jego uprawnień wynikających z Kodeksu Pracy.

#### § 42

Do zakresu działania Zarządu należy:

- 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków spółdzielni oraz prowadzenie rejestru członków spółdzielni, osób niebędących członkami, właścicieli lokali oraz najemców lokali zakładowych,
- 2) zawieranie umów o budowę lokali,
- 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- 4) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu
- 5) zawieranie umów o przeniesienie prawa własności lokalu,
- 6) zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów,
- 7) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo – kulturalnej,
- 8) prowadzenie gospodarki spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,



- 9) uchwalanie Planu Pracy Zarządu
- 10) zabezpieczanie majątku spółdzielni,
- 11) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu Członków,
- 12) udzielanie pełnomocnictw,
- 13) zwoływanie Walnego Zgromadzenia Członków,
- 14) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
- 15) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami,
- 16) zawieranie umów z dostawcami mediów, wykonawcami zleczonych robót oraz innymi kontrahentami,

#### § 43

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

#### § 44

Zarząd może za zgodą Rady Nadzorczej udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania jednoosobowo czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

### **ROZDZIAŁ 4. POSTANOWIENIA WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU.**

#### § 45

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi

podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

5. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
  - a) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności spółdzielni np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
  - b) podmiot zawarł ze spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
6. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4 – Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
7. Zarząd w terminie 7 dni uruchamia procedurę zwołania posiedzenia Walnego Zgromadzenia Członków w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszonych członka Rady Nadzorczej.

#### § 46

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

#### § 47

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

### **ROZDZIAŁ 5. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.**

#### § 48

1. Od uchwał organów Spółdzielni w sprawach między Członkiem a Spółdzielnią, Członkowi przysługuje odwołanie:
  - 1) od uchwały Zarządu – do Rady Nadzorczej
  - 2) od uchwały Rady Nadzorczej – do Walnego Zgromadzenia Członków.
2. Jednakże od uchwały Rady Nadzorczej, która zapadła wskutek odwołania Członka od uchwały Zarządu, odwołanie do Walnego Zgromadzenia Członków nie przysługuje.
3. Termin do wniesienia odwołania wynosi 14 dni od daty doręczenia Członkowi na piśmie zawiadomienia o uchwale wraz z uzasadnieniem, a termin rozpatrzenia odwołania:
  - a) przez Radę Nadzorczą: 60 dni z zastrzeżeniem § 8 ust. 14,
  - b) przez Walne Zgromadzenie Członków: 365 dni,Zawiadomienie powinno zawierać także pouczenie o sposobie odwołania się od uchwały, terminie do wniesienia odwołania i o skutkach jego nie zachowania.

4. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, jeśli odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
5. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest doręczyć odwołującemu się Członkowi odpis uchwały organu odwoławczego wraz z jej uzasadnieniem w terminie dwóch tygodni od daty podjęcia uchwały.

#### § 49

1. Wniesienie odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym powoduje zawieszenie biegu przedawnienia lub terminów zawitych do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
2. Wniesienie przez Członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ogranicza go w dochodzeniu swoich praw na drodze sądowej. W razie wystąpienia na drogę sądową o to samo roszczenie, postępowanie wewnątrz spółdzielcze ulega umorzeniu.
3. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 28 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni od rozpatrzenia.
4. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia wysłania odpowiedzi. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, decyzja Zarządu staje się ostateczna.
5. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i do przesłania odwołującemu się członkowi swojego stanowiska wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy. Decyzja Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
6. Wnioski i skargi członków skierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu 3 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni od ich rozpatrzenia.
7. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia Członków w terminie 30 dni od otrzymania pisma. Odwołanie to powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia Członków.

### **DZIAŁ IV. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.**

#### § 50

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści swoim członkom.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

4. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność gospodarczą na podstawie rocznych planów rzeczowo-finansowych opracowanych przez Zarząd, a uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
5. Spółdzielnia może korzystać z kredytów i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, uchwalonej przez Walne Zgromadzenie Członków.
6. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami. Szczegółowe zasady rachunkowości określa Polityka rachunkowości i Zakładowy Plan kont zatwierdzony przez Zarząd.
7. Roczne sprawozdania finansowe mogą podlegać badaniu przez uprawnionego biegłego księgowego zgodnie z wymogami przepisów ustawy o rachunkowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
8. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i ewentualną opinią biegłego rewidenta, wyklada się w siedzibie Spółdzielni co najmniej 14 dni przed terminem odbycia Walnego Zgromadzenia Członków lub jego pierwszej części w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznanie się z nim.

#### § 51

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
  - 1/ fundusz udziałowy,
  - 2/ fundusz zasobowy,
  - 3/ fundusz wkładów mieszkaniowych,
  - 4/ fundusz wkładów budowlanych,
  - 5/ fundusz zasobów mieszkaniowych
  - 6/ fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
  - 7/ zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
  - 8/ inne w razie potrzeby.
2. Gospodarka poszczególnymi funduszami prowadzona jest wg zasad ogólnych wynikających z przepisów lub instrukcji finansowych, bądź też wg regulaminów uchwalonych przez Radę Nadzorczą, zgodnie z zasadami polityki rachunkowości Spółdzielni.
3. Środki zgromadzone na funduszu udziałowym wykazują stan na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustaw *Kodeks postępowania cywilnego* oraz *ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych* i *Prawo spółdzielcze*.

#### § 52

1. Zysk spółdzielni po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obowiązkowe obciążenia wynikające z odrębnych przepisów, stanowi nadwyżkę bilansową.
2. O przeznaczeniu nadwyżki bilansowej Spółdzielni decyduje odrębną uchwałą Walne Zgromadzenie Członków.
3. Nadwyżkę bilansową przeznaczają się na:

- a) sfinansowanie części wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków mających prawa majątkowe w danej nieruchomości,
  - b) fundusz zasobowy,
  - c) inne cele określone w uchwale Walnego Zgromadzenia Członków.
4. Stratę bilansową pokrywa się z pierwszej kolejności:
- a) z funduszu zasobowego, następnie
  - b) z funduszu udziałowego, następnie
  - c) z funduszu remontowego
5. Gdyby fundusze własne nie wystarczyły na pokrycie strat, o sposobie ich pokrycia decyduje Walne Zgromadzenie Członków.

#### § 53

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi polega na zarządzaniu nieruchomościami stanowiącymi zasoby Spółdzielni i ma na celu w szczególności:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki finansowej nieruchomości,
- 2) zapewnieniu właściwej gospodarki mediami,
- 3) zapewnienia właściwej eksploatacji nieruchomości.

#### § 54

1. W ramach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, Spółdzielnia może wynajmować i wdzierżawiać osobom fizycznym i prawnym lokale mieszkalne, użytkowe, garaże, a także inne lokale i grunty stanowiące mienie Spółdzielni.
2. Prawa i obowiązki najemców i dzierżawców oraz Spółdzielni określają właściwe umowy.
3. Pożytki i przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków, lub inne cele zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków.
4. 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 proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
5. Koszty gospodarowania zasobami mieszkaniowymi finansowane są opłatami, o których mowa w ustawie, statucie i uchwalonych na jego podstawie regulaminach.
6. Spółdzielnia ustala wynik finansowy dla każdej nieruchomości odrębnie, jako różnicę pomiędzy przychodami z opłat, a kosztami eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości oraz wynik na pozostałej działalności Spółdzielni.
7. Różnica pomiędzy przychodami i kosztami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem danej nieruchomości większa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.

## **II. CZEŚĆ SZCZEGÓŁOWA.**

### **DZIAŁ I. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.**

#### § 55

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.

Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) Zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową - określonych w umowie,
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
  3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
  4. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
  5. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
  6. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

7. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 56, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 56, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
8. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty (art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).
9. Osoba, o której mowa w ust. 1 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 56.

#### § 56

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym rozdziale. W wypadku, gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uścił wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w art. 11 ust. 1<sup>1</sup> i 1<sup>2</sup> u.o.s.m, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w art.

- 11 ust. 1<sup>2</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie prawa odrębnej własności tego lokalu.
  6. Zawiadomienie o przetargu wywiesza się na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni, oraz publikuje w prasie lokalnej.
  7. Warunkiem przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
  8. Spółdzielnia nie przenosi prawo odrębnej własności lokalu, jeżeli:
    - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
    - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
  9. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
  10. Roszczenie, o którym mowa w ust. 9, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.
  11. Osobie, która przed dniem 9 września 2017 roku utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego z powodu nieuiszczania 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 9 września 2017 roku spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.
  12. Roszczenie, o którym mowa w ust. 11 przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.



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

#### § 58

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.

#### § 59

1. W przypadku 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. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 2, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. od 1 do 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## **DZIAŁ II. PRZYDZIAŁ I ZAMIANA LOKALI.**

#### § 60

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal wolny w sensie prawnym może być zadysponowany na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. Tytuł prawny może być ustanowiony w drodze przetargu lub negocjacji.
3. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Warunkiem przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu uzyskanej w drodze przetargu lub negocjacji zgodnie z „Regulaminem organizowania przetargów w Spółdzielni Mieszkaniowej Razem”.

#### § 61

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

#### § 62

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

#### § 63

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

#### § 64

1. Zamiana lokali między członkiem spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.
2. Zamiana lokali między członkiem spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody spółdzielni i zgody właściciela lokal wynajętego.

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

#### § 65

1. Z uprawnionym członkiem lub osobami nie będącymi członkami spółdzielni, (w szczególności właścicielami, najemcami lokali) spółdzielnia zobowiązana jest zawrzeć umowę o używanie lokalu stosowną do tytułu prawnego zajmowanego lokalu.
2. Otrzymany lokal przez członka bądź osoby nie będące członkami Spółdzielni, może być używany wyłącznie na cele określone w umowie. Zmiana sposobu użytkowania lokalu jest uzależniona od zgody Zarządu i uzyskanego pozwolenia zgodnie z art. 71 Prawa budowlanego.
3. Członek może wynająć lub oddać w bezpłatne używanie część przydzielonego lokalu (dot. wyłącznie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz prawa odrębnej własności lokalu).
4. Szczegółowe zasady używania lokali w zasobach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

## § 66

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 3.
5. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują

przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

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

7. Członkowie uczestniczą w spłacie kredytu, łącznie z odsetkami, zaciągniętego na budowę zadania inwestycyjnego w wysokości wynikającej z umowy zawartej z kredytodawcą.

8. Koszty związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi odnoszą się do lokalu, przy zapewnieniu pełnego pokrycia kosztów związanych z dostawą mediów i usług, utrzymaniem prawidłowego stanu technicznego budynku umożliwiającego jego odtworzenie, partycypację w kosztach, związanych z działalnością społeczną i oświatowo - wychowawczą. Rozliczenie kosztów następuje zgodnie z ust. 12

9. Koszty związane z gospodarką lokalami użytkowymi i mieszkalnymi, w których prowadzona jest działalność gospodarcza odnoszone są do lokalu, przy zapewnieniu pełnego pokrycia kosztów związanych z dostawą mediów i usług, utrzymaniem prawidłowego stanu technicznego budynku umożliwiającego jego odtworzenie, partycypacja w kosztach administracji i zarządu nieruchomością oraz działalnością społeczno i oświatowo-kulturalną.

10. Koszty związane z prowadzeniem wykonawstwa własnego, działalnością produkcyjną, handlową i usługową odnoszone są do kosztów danej działalności.

11. Koszty wymienione w ust. 4, a dotyczące domów i osiedli dla których Spółdzielnia prowadzi zarząd i administrację są kosztami tylko tych zasobów i nie mogą być łączone z kosztami pozostałych zasobów Spółdzielni.

12. Odniesienie kosztów na jednostkę fizyczną (osoba, powierzchnia, wskazania urządzenia pomiarowego, podzielnika kosztów, standardu wyposażenia mieszkania i budynku, charakteru lokalu, lokalizacji itp.) i wynikające z tego opłaty przy uwzględnieniu zatwierdzonego planu gospodarczego i zawartych umów określa i realizuje Zarząd.

## § 67

1. Opłaty za używanie lokalu członek, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właściciele, najemcy i osoby zamieszkujące lokal bez tytułu prawnego uiszczają do ostatniego dnia każdego miesiąca. Informacje o wysokości należnych opłat, zaległościach w opłatach za używanie lokalu dostarczają w/w osobom upoważnieni przez Zarząd pracownicy Spółdzielni (pracownicy administracyjni lub konserwacyjno-porządkowi) lub za pośrednictwem poczty – listem poleconym.

2. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera maksymalne odsetki ustawowe za opóźnienie. Odsetki za zwłokę nalicza się od dnia 1 następnego miesiąca po upływie terminu płatności. Uchwałę w sprawie odstąpienia od naliczania odsetek podejmuje Rada Nadzorcza na indywidualny wniosek zainteresowanych osób.

3. Osoby wymienione w ust. 1 nie mogą samowolnie potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do Spółdzielni.

4. Rozliczenie dodatkowego wyposażenia odbywa się wg. poniższych zasad:
- a) Dodatkowe wyposażenie lokalu to nakłady poniesione przez członka z własnych środków na ponadnormatywne wyposażenie lokalu mające charakter trwałe i podnoszące wartość rynkową lokalu.
  - b) Wartość nakładów poczynionych z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu nie jest zaliczana na wkład mieszkaniowy lub budowlany.
  - c) Dodatkowe wyposażenie lokalu stanowi własność członka i podlega rozliczeniu przez członka opuszczającego z członkiem obejmującym lokal.
  - d) Za dodatkowe wyposażenie lokalu uznane przez Spółdzielnię za przydatne, członek zwalnający lokal otrzymuje zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości dodatkowego wyposażenia lokalu po uwzględnieniu kosztów zużycia a członek obejmujący ten lokal wpłaca tę samą kwotę
  - e) Ocenę przydatności oraz stopień zużycia dodatkowego wyposażenia lokalu dokonuje się komisyjnie przy udziale przedstawiciela Spółdzielni oraz osoby zainteresowanej (zdającej i przyjmującej mieszkanie), chyba, że członek zwalnający i obejmujący (także spółdzielnia) dojdą do porozumienia.
  - f) Jeżeli członek nowo obejmujący zwalniany lokal lub Spółdzielnia nie wyraża zgody na przejęcie dodatkowego wyposażenia lokalu, które nie zostało uznane za przydatne z przyczyn technicznych lub estetycznych, albo, którego wartość jest niewspółmiernie wysoka do wartości wkładu mieszkaniowego lub budowlanego – członek zwalnający lokal obowiązany jest to wyposażenie zabrać, przywracając stan pierwotny lokalu.

#### **DZIAŁ IV. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI.**

##### **§ 68**

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony do żądania by spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.
2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 nie przysługuje osobom zajmującym pomieszczenia tymczasowe.

##### **§ 69**

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

##### **§ 70**

1. Spółdzielnia zawiera umowę przeniesienia własności lokalu mieszkalnego, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
2. Spółdzielnia zawiera umowę przeniesienia własności lokalu użytkowego, garażu, najemcy pracowni w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

##### **§ 71**

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.
2. Koszty porządkowania stanu prawnego danej nieruchomości obciążają posiadaczy spółdzielczych praw do lokali w tej nieruchomości, niezależnie od tego czy są zainteresowani wyodrębnianiem własności lokali.
3. Nie wymienione w ust. 2 koszty pozostałych prac przygotowawczych niezbędnych dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, są kosztem własnym spółdzielni rozliczanym na ogół członków w części niezrefundowanej przez Skarb Państwa.
4. Szczegółowe zasady i tryb rozliczania kosztów dotyczących budynków nowobudowanych a wymienionych w ust. 2 -3 określa Rada Nadzorcza.

#### § 72

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

#### § 73

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

- 1) Spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa.
- 2) Spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### § 74

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

#### § 75

W wypadku przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wpływy z tytułu przekształcenia tytułu prawnego do lokalu, przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal.

#### § 76

Po śmierci członka spółdzielni, który wcześniej 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. 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.

#### § 77

Jeżeli spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu, albo osoby niebędącej członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

#### § 78

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

#### § 79

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24<sup>1</sup> ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982r o księgach wieczystych i hipotece (Dz U. z 2001r nr 124, poz. 1361 ze zm.).

#### § 80

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejścia, spółdzielnia ma obowiązek zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu;

- 2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez zarząd spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania:
- a) wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku – jeżeli spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie,
  - b) wynikającej z kosztów dokonanych przez spółdzielnię nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal w zakresie, w jakim koszty te nie zostały uwzględnione w świadczeniach wynikających z umowy najmu oraz wynikającej z poniesionych przez spółdzielnię kosztów w postępowaniu wieczystoksięgowym i kosztów wynagrodzenia notariusza związanych z zawarciem umowy nabycia budynku – jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.
2. Wysokość ustalonego przez spółdzielnię wkładu budowlanego wnoszonego przez najemców, nie może przekraczać 5% aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokali zajmowanych przez tych najemców, jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.
3. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów poniesionych przez spółdzielnię tytułem nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku w takiej części, w jakiej znalazły pokrycie w otrzymanej przez spółdzielnię premii termomodernizacyjnej lub premii remontowej, o których mowa w ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz. U. z 2017 r. poz. 130 i 1529).
4. Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę określającą zasady udzielania bonifikaty od kwoty, o której mowa w ust. 1 pkt 2. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów w takiej części, w jakiej koszty te zostały pokryte w związku z wnoszeniem świadczeń wynikających z umowy najmu.

#### § 81

1. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 7 ust. 3 w związku z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994r o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. nr 119, poz. 567 z 1996r nr 52, poz. 236 z 1997r, nr 6, poz. 32 z 2000r, nr 39 poz. 442 z 2005r, nr 167 poz. 1398 z 2006r oraz nr 220 poz. 1614 z 2006r) podlegają zaliczeniu na poczet wkładu budowlanego.
2. Wysokość kaucji mieszkaniowej zaliczanej na poczet wkładu budowlanego waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu.

#### § 82

1. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 7 ust. 3 w związku z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994r o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. nr 119 poz. 567, z 1996r nr 52 poz. 236, z 1997r nr 6 poz. 32, z 2000r nr 39 poz. 442, z 2005r nr 167 poz. 1398 oraz z 2006r nr 220 poz. 1614) podlegają zaliczeniu na poczet kosztów, dokonanych przez spółdzielnię nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal.
2. Wysokość kaucji mieszkaniowej zaliczonej na poczet kosztów, dokonanych przez spółdzielnię nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się ten lokal zalicza się w wysokości środków przekazanych spółdzielni przez przedsiębiorstwo państwowe, państwową



osobę prawną lub państwową jednostkę organizacyjną, tj. w wysokości nominalnej.

#### § 83

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę:

- 1) spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej, oraz
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu

#### § 84

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

### **DZIAŁ V. NAJEM LOKALI.**

#### § 85

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne:
  - a) wybudowane specjalnie z przeznaczeniem na wynajem,
  - b) inne mieszkania uprzednio wynajmowane,
  - c) powstałe na skutek adaptacji na cele mieszkalne,
  - d) będące własnością Spółdzielni
2. Najemca lokalu nie może być członkiem Spółdzielni z tytułu najmu lokalu za wyjątkiem opisanym w § 5 ust. 6.

### **DZIAŁ VI. WKŁADY.**

#### **ROZDZIAŁ 1. WKŁADY MIESZKANIOWE.**

#### § 86

1. Wysokość wkładu mieszkaniowego ustala się jako różnicę pomiędzy kosztem budowy przypadającym na dany lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą finansową ze środków publicznych (umorzenie części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu).
2. W przypadku budowy przez spółdzielnię mieszkania o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek spółdzielni wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości określonej przez ustawę z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

3. Wartość wkładu mieszkaniowego każdorazowo określa Zarząd, kierując się znaną Spółdzielni wartością rynkową lokalu. Art. 10 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio.

#### § 87

1. Zwrot wkładu mieszkaniowego stanowi równowartość 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. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
4. Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.
5. Zasada, o której mowa w ust. 2, nie dotyczy osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do spółdzielni i o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

## **ROZDZIAŁ 2. WKŁADY BUDOWLANE.**

#### § 88

1. Wysokość wkładu budowlanego odpowiada całości kosztów budowy przypadających na dany lokal.
2. Wysokość wkładu budowlanego i jego równowartość każdorazowo określa Zarząd, kierując się wartością rynkową lokalu.
3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa ustalona w sposób przewidziany w ust. 4 nie może być wyższa od kwoty jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.
4. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się wniesioną 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 należnymi odsetkami.

5. Wkład budowlany członek zobowiązany jest wnieść przed objęciem lokalu w wysokości wartości rynkowej lokalu.
6. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalona w trybie przetargu wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargu.

## **DZIAŁ VII. SKUTKI USTANIA CZŁONKOWSTWA.**

### **ROZDZIAŁ 1. WYGAŚNIĘCIE LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU.**

#### § 89

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.

W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową lokalu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat za lokal, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

2. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
3. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
  - 1) 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.
6. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, obciążających lokal związanych z korzystaniem z lokalu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
7. 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.
8. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.
9. Przez wartość rynkową lokalu określoną na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego należy rozumieć wartość ustaloną zgodnie z art. 2 ust 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## **ROZDZIAŁ 2. WYGAŚNIĘCIE WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU.**

### **§ 90**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa.  
Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust.2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się niewniesioną przez członka 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 zadłużenie z tytułu opłat obciążających lokal.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

## **ROZDZIAŁ 3. WYGAŚNIĘCIE PRAWA DO LOKALU UŻYTKOWEGO I GARAŻU.**

### **§ 91**

1. Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego wygasa w trybie i na zasadach przewidzianych w statucie dla wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Zarząd może ponadto podjąć uchwałę o wygaśnięciu prawa do lokalu użytkowego, jeżeli członek :
  - 1) nie wykorzystuje lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem opisanym w przydziale bądź w stosownej umowie,
  - 2) w ciągu 1 miesiąca od dnia, w którym został do tego wezwany nie wykorzystuje lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, opisanym w zawartej umowie
  - 3) w ciągu 3 miesięcy od uzyskania przydziału lub wezwania nie rozpoczął wykorzystywania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem,
  - 4) wynajmuje lub oddaje w użytkowanie przydzielony lokal bez zgody Spółdzielni

#### § 92

Po wygaśnięciu prawa do lokalu użytkowego, członek oraz osoby, które prawa swoje do niego wywodzą, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 6 miesięcy od chwili jego wygaśnięcia. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.

### **ROZDZIAŁ 4. ROZLICZENIE Z TYTUŁU UDZIAŁÓW, WKŁADÓW I RÓWNOWARTOŚCI SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU.**

#### § 93

W razie wygaśnięcia prawa do lokalu, byłemu członkowi lub jego spadkobiercom, przysługuje, po potrąceniu należności przypadających Spółdzielni:

- 1) w przypadku lokatorskiego prawa do lokalu – zwrot udziału oraz zwrot wkładu mieszkaniowego w przypadku gdy był on przez członka osobiście wnoszony do Spółdzielni,
- 2) w przypadku własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego – zwrot udziału i wkładu budowlanego.

#### § 94

Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka winno być dokonane:

- 1) z tytułu udziałów i wkładu mieszkaniowego – na dzień ustania członkostwa (wygaśnięcie spółdzielczego prawa do lokalu),
- 2) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego – na dzień wygaśnięcia tego prawa,

#### § 95

Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcem członka – osoby prawnej, powinna być dokonana:

- 1) z tytułu udziałów nie później niż w ciągu 30 dni od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wniósł żądanie pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.
- 2) z tytułu wkładu mieszkaniowego – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
- 3) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia znalezienia nabywcy, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
- 4) Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionej w ust. 1 przed upływem 1 miesiąca od dnia ustanowienia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu.

#### § 96

Dotychczasowe przydziały zachowują moc jako swoistego rodzaju umowa.

### **III. PRZEPISY KOŃCOWE.**

#### § 97

1. Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie Członków z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.
2. Zmiana statutu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia Członków podjętej większością 2/3 głosów obecnych na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia Członków.

#### § 98

W sprawach nie unormowanych niniejszym statutem obowiązują przepisy prawa spółdzielczego oraz innych ustaw.