

**S T A T U T**

**Spółdzielni Mieszkaniowej**

**w Górze Kalwarii**

## SPIS TREŚCI

I. Postanowienia ogólne .....	3
II. Członkowie Spółdzielni .....	4
III. Spółdzielcze prawo do lokalu : .....	13
A. Wkład mieszkaniowy i budowlany .....	13
B. Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.....	14
C. Zawieranie umów i zamiana lokali .....	16
D. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu .....	18
E. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu .....	21
F. Prawo odrębnej własności lokalu .....	24
G. Używanie lokali .....	26
IV. Garaże .....	29
V. Organy Spółdzielni : .....	31
A. Walne Zgromadzenie .....	31
B. Rada Nadzorcza .....	36
C. Zarząd .....	39
VI. Gospodarka Spółdzielni .....	41
VII. Postanowienia przejściowe i końcowe .....	44

S T A T U T  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
W GÓRZE KALWARII

/tekst jednolity stan prawny na dzień 17.06.2016/

**I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1.

1. Nazwa Spółdzielni : Spółdzielnia Mieszkaniowa w Górze Kalwarii.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Góra Kalwaria w województwie mazowieckim.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 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. -
3. Budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych.
4. Budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

§ 3.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność społeczną na rzecz swoich członków.
2. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umów zawartych z właścicielami tych nieruchomości.
3. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celów, o których mowa w § 2.

## II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

### § 4.

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych. Członkiem Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni jeżeli spełnia jeden z następujących warunków:
  - a/ wniosła do Spółdzielni środki finansowe na wkład mieszkaniowy lub budowlany (zaliczkę na wkład budowlany) ubiegając się o uzyskanie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu albo spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego;
  - b/ przysługuje jej roszczenie o ustanowienie prawa do spółdzielczego lokatorskiego lokalu mieszkalnego po byłym członku (§ 32 ust.2) lub roszczenie o uzyskanie lokalu mieszkalnego w kolejności przysługującej byłemu członkowi (§ 33);
  - c/ nabyła w drodze dziedziczenia prawo do wkładu budowlanego wraz ze związanymi z nim uprawnieniami, nabyła w drodze dziedziczenia, zapisu albo w drodze czynności cywilnoprawnej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, prawo odrębnej własności lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego;
  - d/ małżonek jej jest członkiem Spółdzielni;
  - e/ jeżeli w związku z podziałem małżeńskiego majątku wspólnego po ustaniu małżeństwa przypadło jej spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego albo prawo do wkładu mieszkaniowego lub budowlanego wraz ze związanymi z nim uprawnieniami.
3. Osoba, której po ustaniu małżeństwa z członkiem Spółdzielni nie przypadło w związku z podziałem małżeńskiego majątku wspólnego spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego lub prawo do wkładu mieszkaniowego wraz ze związanymi z nim uprawnieniami do otrzymania przydziału lokalu mieszkalnego, może być przyjęta na członka Spółdzielni jeżeli złoży deklarację w terminie jednego roku od dnia dokonania podziału majątku wspólnego, a jeżeli prawo to nie było przedmiotem majątku wspólnego – w terminie jednego roku od dnia ustania małżeństwa.

4. Osoba małoletnia może być przyjęta na członka Spółdzielni w przypadkach, o których mowa w ust.2 lit. b i c.
5. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
6. Wysokość wpisowego nie może przekraczać wysokości 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę.

#### § 5.

1. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osób spełniających jeden z warunków wymienionych w § 4 ust.2 pkt b-e i ust.4 oraz osoby prawnej, która nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, chyba że roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni powstało w związku z wykluczeniem z niej członka, a przyczyny które uzasadniały to wykluczenie dotyczą również osoby ubiegającej się o prawa członkowskie.
2. Dla zachowania roszczeń, o których mowa w § 4 ust.2 pkt b statutu, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości zawarcia umowy ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

#### § 6.

1. Osoby przystępujące do Spółdzielni składają deklarację członkowską i stają się członkami Spółdzielni z chwilą podjęcia przez Zarząd uchwały o ich przyjęciu. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
2. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia do Spółdzielni powinna być podjęta w terminie jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O treści uchwały zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w terminie dwóch tygodni od dnia jej podjęcia.
3. Od uchwały odmawiającej przyjęcia zainteresowanemu przysługuje prawo odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie jednego miesiąca od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale.

Zawiadomienie to powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie i terminie wniesienia odwołania.

4. Odwołanie, o którym mowa w ust.3, powinno zostać rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w terminie jednego miesiąca od dnia jego wniesienia. O decyzji Rady Nadzorczej zainteresowany powinien być zawiadomiony ciągu dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Zawiadomienie powinno zawierać uzasadnienie uchwały.

#### § 7.

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr członków według ustalonego wzoru. Rejestr członków ma prawo przeglądać członek Spółdzielni, jego małżonek a także wierzyciel członka lub Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali mieszkalnych, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

#### § 8.

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje :

- a/ czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni;
- b/ prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością;
- c/ prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczania w porządku obrad oznaczonych spraw;
- d/ prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia;
- e/ prawo do przeglądania protokołów Walnego Zgromadzenia oraz otrzymania kopii tych protokołów;
- f/ prawo do żądania otrzymania odpisu Statutu i regulaminów;
- g/ prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni;
- h/ prawo do przeglądania sprawozdań rocznych i bilansów oraz protokołów lustracji oraz otrzymania kopii tych dokumentów;
- i/ prawo do zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa i statutu;

- j/ prawo do odwoływania się postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał w sprawach ze stosunku pomiędzy Spółdzielnią a członkiem w sposób i w terminach określonych w statucie;
- k/ prawo do odpłatnego korzystania z usług Spółdzielni;
- l/ prawo do ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego i odrębnej własności lokalu na zasadach określonych w statucie;
- ł/ prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń należących do Spółdzielni :  
pralni, suszarni i wózkarni oraz ubiegania się o ustanowienie własnościowego prawa lub najmu lokalu użytkowego lub garażu.
- m/ prawo do wglądu do protokołów i uchwał Zarządu i Rady Nadzorczej oraz otrzymania kopii tych protokołów i uchwał;
- n/ prawo do żądania od Zarządu Spółdzielni kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale;
- o/ prawo udziału w nadwyżce bilansowej;
- p/ prawo do zaznajamiania się z umowami zawartymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi oraz otrzymania kopii tych umów.

2. Członek Spółdzielni jest zobowiązany :

- a/ przestrzegać postanowień statutu, regulaminów oraz innych uchwał organów Spółdzielni;
- b/ zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej;
- c/ w pełni pokrywać przypadające na jego lokal koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem zasobów mieszkaniowych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie ich zgodnie z postanowieniami statutu i uchwałami Rady Nadzorczej ;
- d/ uiszczać terminowo wymagane należności;
- e/ utrzymać swój lokal w należyłym stanie;
- f/ przestrzegać regulaminu domowego;
- g/ korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym;
- h/ dbać o dobro, poszanowanie i zabezpieczenie wspólnego majątku Spółdzielni;
- i/ uzyskać zgodę Zarządu na wynajęcie lub oddanie w używanie całego lokalu w przypadku gdyby związane to było ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części oraz gdyby to miało wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni;
- j/ na żądanie administracji Spółdzielni zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji lub okresowego przeglądu wewnętrznych instalacji w lokalu;
- k/ współpracować z organami Spółdzielni w celu doskonalenia jej funkcjonowania;

l/ wnieść wpisowe i zadeklarować udziały;

ł/ wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka;

m/ uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów.

#### § 9.

1. Opłaty członkowskie wynoszą :

a/ wpisowe 100,00 zł.

b/ udział 300,00 zł.

2. Członek Spółdzielni - osoba fizyczna, obowiązany jest zadeklarować wpłatę jednego udziału, a osoba prawna wpłatę dziesięciu udziałów.

3. Opłaty członkowskie są płatne w terminie 30 dni od dnia zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Nie wpłacenie opłat członkowskich w tym terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków.

4. Kwotę wniesioną na udział członkowski Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej w razie ustania jej członkostwa równocześnie ze zwrotem wkładu mieszkaniowego, budowlanego lub równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Zwrot wpłat za udział następuje w ciągu 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat. Zwrotu wpłat dokonuje się gotówkowo.

5. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

#### § 10.

1. Od uchwały Zarządu w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, a w szczególności dotyczących indywidualnych praw majątkowych członka przysługuje mu prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym do Rady Nadzorczej. Odwołanie powinno być wniesione w terminie jednego miesiąca od dnia zawiadomienia członka o uchwale Zarządu, zawierające pouczenie o prawie odwołania w tym terminie i o skutkach jego niezachowania.

2. Odwołanie, o którym mowa w ust.1 powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w terminie jednego miesiąca od dnia jego wniesienia. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu jeżeli opóźnienie jest usprawiedliwione lub wymaga tego interes Spółdzielni. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym.



## § 11.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek :

- a/ wystąpienia;
- b/ wykluczenia;
- c/ wykreślenia z rejestru członków;
- d/ śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej - w przypadku jej ustania.

## § 12.

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem dokonany w formie pisemnej.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być w porozumieniu z Zarządem skrócony. Za datę wystąpienia uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

## § 13.

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w przypadku gdy z jego winy bądź rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub zasadami współżycia społecznego;
  - a/ świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom;
  - b/ narusza zasady współżycia społecznego, w szczególności w sposób rażący lub uporczywy narusza obowiązujący w Spółdzielni Regulamin Porządku Domowego;
  - c/ niewłaściwie korzysta z lokalu, dewastuje go, zakłóca spokój innych użytkowników lokali;
  - d/ uporczywie narusza postanowienia statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni;
  - e/ uporczywie uchyla się od wykonywania zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności zalega z opłatami za używanie lokalu;
  - f/ świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień.

## § 14.

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych, może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków.

2. Wykreślenie może nastąpić gdy:

a/ członek nie uiszczył opłat członkowskich, tj. wpisowego lub udziału;

b/ zostało wydane orzeczenie sądowe w zakresie wykreślenia członka;

c/ nastąpiło rozwiązanie lub nieważność umowy o budowę lokalu;

d/ nastąpiła utrata prawa do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni;

e/ zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożenie rezygnacji z członkostwa w terminie 30 dni od zbycia;

f/ utraty spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w skutek uchwały Spółdzielni, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni;

g/ utraty spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo w Spółdzielni;

h/ zbycia odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożenie rezygnacji z członkostwa w terminie 30 dni od zbycia;

i/ przystąpienie do wspólnoty mieszkaniowej powstałej na skutek wyodrębnienia z majątku Spółdzielni, a członowi nie przysługuje prawo do innego lokalu w Spółdzielni niż lokal należący do wspólnoty.

j/ w stosunku do członka oczekującego, jeżeli dwukrotnie odrzuci propozycję Spółdzielni do nabycia lokalu.

## § 15.

1. Uchwałę o wykluczeniu członka lub wykreśleniu go z rejestru członków podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
2. Zarząd powinien pisemnie zawiadamiać zainteresowanego członka o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia lub wykreślenia. Zawiadomienie powinno być doręczone co najmniej na siedem dni przed posiedzeniem Rady Nadzorczej i zawierać wskazanie postawionych członkowi zarzutów lub przyczyn wykreślenia oraz informację o prawie obecności członka na tym posiedzeniu i składania wyjaśnień.
3. Jeżeli zainteresowany członek prawidłowo zawiadomiony o terminie posiedzenia nie przybędzie, Rada Nadzorcza może rozpatrzyć sprawę wykluczenia lub wykreślenia bez jego udziału. W przypadku gdy Rada Nadzorcza uzyska informację o ważnej przyczynie uniemożliwiającej obecność zainteresowanego członka na posiedzeniu, wówczas powinna rozpatrzyć sprawę w takim terminie, który umożliwi obecność członka.

4. O wykluczeniu lub wykreśleniu z rejestru członków należy zainteresowanego zawiadomić pisemnie w terminie czternastu dni od daty podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą. Zawiadomienie powinno zawierać treść uchwały oraz jej uzasadnienie wskazujące konkretne przyczyny pozbawienia członkostwa, dowody świadczące o istnieniu tej przyczyny oraz inne przesłanki wykluczenia lub wykreślenia. Zawiadomienie powinno również zawierać informację o sposobie i terminie wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia Członków.
5. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
  - a/ bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej chyba, że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia;
  - b/ bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej;
  - c/ bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia;
  - d/ prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchyleniu uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

## § 16.

1. Członek wykluczony lub wykreślony z rejestru członków ma prawo odwołać się od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia w terminie jednego miesiąca od dnia zawiadomienia o uchwale, w sposób określony w § 15 ust. 4 oraz być obecny na jego obradach przy rozpatrywaniu tego odwołania i je popierać;
2. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien zostać powiadomiony pisemnie pod wskazanym przez niego w odwołaniu adresem, co najmniej na trzy tygodnie przed tym terminem. Jeżeli odwołujący się, prawidłowo powiadomiony o terminie obrad nie przybędzie, Walne Zgromadzenie może rozpatrzyć odwołanie bez jego udziału;
3. O uchwale Walnego Zgromadzenia odwołujący powinien zostać zawiadomiony w terminie dwóch tygodni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać treść uchwały oraz jej uzasadnienie, a w przypadku nieuwzględnienia odwołania informację o terminie zaskarżenia uchwały do sądu.
4. Członek wykluczony lub wykreślony z rejestru członków może również zaskarżyć do sądu uchwałę Rady Nadzorczej w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem.

5. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu nie później jednak niż w ciągu dwunastu miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

#### § 17.

1. Członka Spółdzielni, który zmarł, skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jego śmierci.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

#### § 18.

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje statut, powinny być doręczane członkom i osobom zainteresowanym pisemnie, listami poleconymi lub za pokwitowaniem (zwrotnym poświadczeniem odbioru).
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Członek Spółdzielni jest obowiązany zawiadamiać ją o każdej zmianie swojego adresu. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

### **III. SPÓLDZIELCZE PRAWO DO LOKALU.**

#### **A. WKŁAD MIESZKANIOWY I BUDOWLANY**

##### § 19.

1. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy, a w przypadku ustanowienia prawa odrębnej własności wkład budowlany.

2. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą za środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu).

3. Wkładem budowlanym jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy przypadających na ustanowione prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub użytkowego.

Wkład budowlany może być wniesiony także w formie zaliczki wpłaconej przed ustanowieniem prawa odrębnej własności lokalu i rat płaconych po objęciu lokalu. Wysokość zaliczki i rat pozostałej części wkładu budowlanego ustala się w dostosowaniu do wysokości i warunków uzyskanego przez Spółdzielnię kredytu.

4. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu, a kosztami budowy lokalu, uprawnionym albo zobowiązanym w ramach rozliczenia z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonywania tego rozliczenia przysługuje prawo do lokalu.

5. W przypadku gdy część wkładu została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

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

##### § 20. -

## **B. WYGAŚNIĘCIE SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO I WLASNOŚCIWEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO**

### § 21.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w przypadku podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
  - a/ jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali;
  - b/ jeżeli członek jest w zwłoce w uiszczaniu opłat, o których mowa w § 45, za okres sześciu miesięcy.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, Spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 2 wobec jednego albo obojga małżonków.
4. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy Prawo spółdzielcze o uchwale o wykluczeniu członka ze Spółdzielni.
5. Z chwilą gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 2 stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.
6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 32 ust. 2 i 3, ogłasza nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu, zawiadamiając o przetargu w prasie lokalnej oraz poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłaszają gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo mają najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na tego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

7. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu.

Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

8. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy.

Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

9. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawarciu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

10. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 7 jest opróżnienie lokalu.

## § 22.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu.

2. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa ustalona w sposób przewidziany w ust. 3 nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesiona przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

5. Prawo do lokalu nabyte przez Spółdzielnię w wyniku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy.

6. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w ust. 3 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 23. -

**C. ZAWIERANIE UMÓW I ZAMIANA LOKALI**

§ 24.

1. Z członkiem Spółdzielni przyjętym do niej na podstawie § 4 ust.2 pkt a, Spółdzielnia zawiera w ciągu trzech miesięcy umowę określającą kolejność, w jakiej ustanowi na rzecz członka prawo do lokalu mieszkalnego w ramach działalności inwestycyjnej przez Spółdzielnię dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych tej grupy członków. Poza tą kolejnością Spółdzielnia może zapewnić mieszkanie osobie, której warunki mieszkaniowe, zdrowotne lub rodzinne wymagają przyspieszenia uzyskania mieszkania.
2. Spółdzielnia prowadzi rejestr umów, o których mowa w ust. 1.

§ 25.

1. Członkowi Spółdzielni spełniającemu warunki statutowe przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, znajdującego się w odpowiednim stanie technicznym o powierzchni odpowiadającej wysokości wniesionego wkładu oraz do używania tego lokalu zgodnie z postanowieniami statutu.
2. W zależności od rodzaju wniesionego wkładu (mieszkaniowego lub budowlanego) i zgłoszonego wniosku członek Spółdzielni może uzyskać spółdzielcze lokatorskie lub prawo odrębnej własności lokalu.
3. Z członkami Spółdzielni, o których mowa w § 4 ust.2 pkt a Spółdzielnia zawiera umowy o ustanowienie prawa do lokalu w kolejności ustalonej w § 24 ust.1.

§ 26.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo lub prawo odrębnej własności do lokalu powstaje z chwilą zawarcia umowy pomiędzy członkiem a Spółdzielnią.
2. Umowę o przeniesienie prawa własności podpisuje ze strony Spółdzielni Zarząd.



§ 27.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu może należeć tylko do jednej osoby albo do małżonków.
2. Każdy z małżonków może samodzielnie wykonywać czynności zwykłego zarządu w zakresie uprawnień wynikających ze spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Przy czynnościach przekraczających zakres zwykłego zarządu wymagana jest zgoda obojga małżonków.

§ 28.

1. Spółdzielnia dokonuje na wniosek członka Spółdzielni zamiany posiadanego przez niego lokalu mieszkalnego, a także umożliwia członkom dokonywanie zamiany lokali z osobami zajmującymi mieszkania w budynkach nie stanowiących własności Spółdzielni.
2. Zamiana lokalu mieszkalnego dokonywana przez Spółdzielnię w ramach jej zasobów następuje przez ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu dla członka innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

## D. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU

### § 29.

1. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem Spółdzielni a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności na piśmie.
3. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą za środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu).
3. W przypadku gdy część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

### § 30.

1. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu a kosztami budowy lokalu, uprawnionym albo zobowiązanym w ramach rozliczenia z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonywania tego rozliczenia przysługuje prawo do lokalu.
2. Przepisy niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio do członka zawierającego umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, o której mowa w § 32 ust.2 . W tym wypadku członek wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego innej osobie oraz zobowiązuje się do spłaty kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal, gdy część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu.

### § 31. -

### § 32.

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. W razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w następstwie ustania członkostwa lub nie dokonania czynności, o której mowa w ust.1, roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu po byłym członku przysługuje małżonkowi oraz zamieszkałym razem z byłym członkiem dzieciom i innym osobom bliskim. Osobą bliską w rozumieniu ustawy jest wstępny, zstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposobiona i przysposabiająca, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
3. Jeżeli 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. Powyższe nie dotyczy osób, którym przysługuje roszczenie przewidziane w § 32 ust.2.

### § 33.

1. W razie ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, byłemu członkowi lub jego spadkobiercom przysługuje zwrot kwot wpłaconych na wkład mieszkaniowy, a osobom o których mowa w § 32 ust.2 oraz osoby bliskie zgłoszone przez członka do wspólnego zamieszkania, mają roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w kolejności przysługującej byłemu członkowi.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust.1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

### § 34. –

§ 34 a.

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

a/ spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni tytułu kosztów zadania inwestycyjnego w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami;

b/ spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków;

c/ spłaty zadłużenia z tytułu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

## E. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

### § 35.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
2. Skuteczność zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zależy od przyjęcia nabywcy w poczet członków Spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymogom statutu.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygasa, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych do zbycia lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień niezgodne z rzeczywistością jest nieważne.
5. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
6. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
7. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia Mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
  - a/ spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
  - b/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni a ustalonych zgodnie z postanowieniami statutu.

### § 36. -

## § 37.

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonaniem tego prawa włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesieniu własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznacza przedstawiciela.

2. Spadkobierca nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską wraz ze stwierdzeniem nabycia spadku, a gdy spadkobierców jest kilku - wraz z dowodem, że przypadło mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu na mocy działu spadku.

3. W razie niedopełnienia czynności przewidzianych w ust.1 i 2 lub odmowy przyjęcia spadkobiercy w poczet członków Spółdzielni, prawo do lokalu wygasa.

4. W razie śmierci jednego ze współmałżonków, którym wspólnie przysługiwało prawo do lokalu oraz w przypadku zapisu prawa do lokalu, postanowienia ust. 1 - 3 stosuje się odpowiednio.

5. W przypadku gdy przekroczenie terminów, o których mowa w ust.1, zostało spowodowane szczególnymi okolicznościami, Spółdzielnia może przyjąć spadkobiercę w poczet członków i zawrzeć umowę o przeniesienie własności lokalu, do którego prawo wygasło.

6. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat należnych Spółdzielni, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwemu zachowaniu się tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu Postępowania Cywilnego. Z żądaniem powyższym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

7. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.

Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie ostał spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

8. Jeżeli w przypadku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek albo osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

9. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w § 37 ust. 7 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy.

Spółdzielnia jest zobowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 37 ust.7 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

## F. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

### § 38.

1. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu zawiera ze Spółdzielnią umowę o budowę lokalu. Umowa powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Umowa powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu a ponadto:
  - a/ zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrycia kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie.
  - b/ określenia zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia kosztów budowy lokalu;
  - c/ określenie zasad ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
  - d/ określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
  - e/ innych zobowiązań członka określonych w statucie.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie sześciu miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

### § 39.

1. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i umowie, o której mowa w § 38 ust.1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
2. Jeżeli część wkładu budowlanego zostanie sfinalizowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

### § 40.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 38 ust 1 powstaje roszczenie członka o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Roszczenie zwane „ekspektatywą” odrębnej własności lokalu jest zbywalne wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.



2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków, zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### § 41.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 38 pkt a. Wypowiedzenie może nastąpić na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

#### § 42.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie trzech miesięcy po jego wybudowaniu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

#### § 43.

1. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
2. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości.
3. -

## G. UŻYTKOWANIE LOKALI

### § 44.

1. Członkowie Spółdzielni winni wykorzystywać lokale wyłącznie na cele określone w umowie zawartej ze Spółdzielnią. W lokalu mieszkalnym członek może wykonywać czynności zawodowe, o ile nie narusza to substancji budynków i nie są one uciążliwe dla jego mieszkańców.
2. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne użytkowanie przez członka spółdzielni całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek jest obowiązany do pisemnego powiadomienia o tej czynności.
3. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu w Spółdzielni oraz właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. 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.
4. Za opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz za zobowiązania Spółdzielni z innych tytułów odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni oraz właścicielami lokali nie będących członkami Spółdzielni, osoby pełnoletnie stale zamieszkujące z nimi w lokalu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
5. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
6. W przypadku lokali, w stosunku do których Spółdzielnia uzyskała prawomocne wyroki eksmisyjne, opłaty za te lokale począwszy od następnego miesiąca po uprawomocnieniu się wyroku, będą podwyższone o 150%. Podwyżka nie dotyczy opłat ustalanych uchwałami Rady Gminy.

#### § 45.

1. Członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, a także właściciele lokali będący i nie będący członkami Spółdzielni, są zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących minie Spółdzielni oraz zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Opłaty, o których mowa w ust. 1 oraz w § 44, wnoszone są do 15 dnia każdego miesiąca, za który przypada należność.
3. Od nie uiszczonych w terminie opłat Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe liczone od pierwszego dnia miesiąca przypadającego po miesiącu, w którym opłata była wymagalna.
4. O zmianach wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust.1, co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż do ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować wysokość opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę sądową nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

#### § 46.

1. Dodatkowe wyposażenie i przystosowanie lokalu do potrzeb członka, przekraczające podstawowy normatyw budowy lokalu jest dokonywane ze środków członka Spółdzielni.
2. Za dodatkowe wyposażenie i przystosowanie lokalu, o którym mowa w ust.1, uznane przez Spółdzielnię za przydatne do jej potrzeb, członek zwalnający lokal otrzymuje zwrot kwoty, odpowiadającej aktualnej w chwili zwrotu wartości pozostawionego wyposażenia, ustalonej z uwzględnieniem stopnia faktycznego jego zużycia.
3. Dodatkowe wyposażenie i przystosowanie lokalu uważa się za przydatne, jeżeli ma charakter trwały i podnosi wartość użytkową lokalu.

#### § 47.

Członek Spółdzielni zwalnający lokal obowiązany jest przekazać go do dyspozycji Spółdzielni w stanie odnowionym lub pokryć koszt jego odnowienia wraz z urządzeniami techniczno-sanitarnymi sprawnie działającymi, chyba że lokal przejmuje w drodze pierwszeństwa osoba bliska (§ 32.) albo prawo do lokalu przeszło na inną osobę w drodze zamiany dokonanej przez użytkowników lokali.

#### § 48.

Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek bądź osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu. Opróżnienie lokalu winno nastąpić w terminie trzech miesięcy od daty wygaśnięcia tytułu prawnego do tego lokalu.

#### § 49.

Szczegółowe zasady używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego określa odrębny regulamin.

#### IV. GARAŻE

##### § 50.

1. Budowa garaży jest dokonywana ze środków finansowych członków Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni ubiegający się o prawo odrębnej własności garażu zawiera ze Spółdzielnią umowę o budowę garażu na zasadach określonych w statucie.

##### § 51.

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego garażu.
2. Koszt ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków pokrywają członkowie na zasadach określonych jak dla przeniesienia własności lokalu członków, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

##### § 52.

1. Prawo do garażu jest spółdzielczym prawem własnościowym lub prawem odrębnej własności, jest zbywalne i podlega dziedziczeniu.
2. Garaż może być przeznaczony na przechowywanie pojazdu samochodowego.

##### § 53.

1. W razie wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do garażu Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej równowartość tego prawa ustaloną według zasad obliczania równowartości własnościowego prawa do lokalu (§ 22).
2. Członek uzyskujący spółdzielcze własnościowe prawo do garażu zwolnionego przez inną osobą, obowiązany jest wnieść wkład garażowy w kwocie należnej poprzedniemu użytkownikowi.

##### § 54.

Szczegółowe zasady przydziału i użytkowania garaży określa odrębny regulamin.

§ 54a.

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystanej 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 spłaty z tytułu udziałów w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 wynosi  $\frac{1}{4}$  minimalnego wynagrodzenia za pracę.

## **V. ORGANY SPÓLDZIELNI**

§ 55.

Organami Spółdzielni są:

- A. Walne Zgromadzenie
- B. Rada Nadzorcza
- C. Zarząd
- D. -

### **A. WALNE ZGROMADZENIE**

§ 56.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej nie może być zastąpione przez Zebranie Przedstawicieli jednakże, jeżeli w przypadku gdy liczba członków Spółdzielni Mieszkaniowej przekracza 500, Walne Zgromadzenie może być podzielone na części. Zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza.

§ 57. -

§ 58.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy :

- a/ uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społecznej Spółdzielni;
- b/ rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzenie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej i Zarządu w tych sprawach i udzielenie absolutorium członkom Zarządu;
- c/ rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;

- d/ podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej;
  - e/ oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jakie Spółdzielnia może zaciągnąć;
  - f/ uchwalanie zmian Statutu oraz regulaminów Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej oraz uchwalania ich tekstów jednolitych;
  - g/ rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia ze Spółdzielni lub wykreślenia z rejestru jej członków;
  - h/ podejmowanie uchwał o utworzeniu funduszków Spółdzielni;
  - i/ podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich;
  - j/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku spółdzielczego oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie;
  - k/ wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona;
  - l/ podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni z inną Spółdzielnią, podziału Spółdzielni i jej likwidacji;
- Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały także w innych sprawach przewidzianych w statucie do jego właściwości.

#### § 59.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd co najmniej raz w roku w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie :
  - a/ Rady Nadzorczej;
  - b/ przynajmniej 1/10 członków.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku wskazanym w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.



## § 60.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia do wglądu wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zebrania lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wyłożone do wglądu, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 2 w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłoszonej przez członków Spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 członków.
4. Członek ma prawo zgłoszenia poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

## § 61.

1. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
2. Uchwałę uważa się za podjętą, jeśli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się zwykła większość głosów, jeżeli statut i ustawa nie stanowi inaczej.
3. Do podjęcia uchwały w sprawach: likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po likwidacji, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, koniecznym jest, aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

3a. Do podjęcia uchwały w sprawie zbycia nieruchomości koniecznym jest aby w posiedzeniu wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej 1/10 ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

4. Głosowanie na posiedzeniach Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie z wyjątkiem odwołania członków Zarządu i Rady Nadzorczej.

Na żądanie, co najmniej 1/3 obecnych członków przewodniczący posiedzenia zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach.

5. Spółdzielnia może podzielić się na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej zwykłą większością głosów w ten sposób, że z jej wydzielonej części zostaje utworzona nowa Spółdzielnia.

6. Członkowie Spółdzielni, których prawa i obowiązki majątkowe są związane z wyodrębnioną organizacyjnie jednostką Spółdzielni albo z częścią majątku Spółdzielni, która nadaje się do takiego wyodrębnienia, mogą przyjąć uchwałę większością głosów tych członków o podziale w Spółdzielni w ten sposób, że z tej jednostki organizacyjnej albo części majątku zostanie utworzona nowa Spółdzielnia.

W zakresie reprezentacji tych członków stosuje się odpowiednio przepisy o zakładaniu Spółdzielni.

7. Zarząd dotychczasowej Spółdzielni jest obowiązany niezwłocznie, jednak nie dłużej niż w ciągu 60 dni, przygotować dokumenty niezbędne do dokonania podziału, o którym mowa w ust. 6 oraz udostępnić je członkom żądającym podziału.

8. Walne Zgromadzenie dotychczasowej Spółdzielni nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia doręczenia Zarządowi Spółdzielni żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w celu podjęcia uchwały o podziale Spółdzielni, o którym mowa w ust. 5, podejmuje uchwałę o podziale lub odmawiającą podziału.

9. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę odmawiającą podziału Spółdzielni tylko ze względu na ważne interesy gospodarcze dotychczasowej Spółdzielni lub istotne interesy jej członków.

10. W razie nie podjęcia przez Walne Zgromadzenie dotychczasowej Spółdzielni, w terminie określonym w ust. 8, uchwały o podziale Spółdzielni lub w razie podjęcia uchwały odmawiającej podziału, reprezentanci członków, którzy podjęli uchwałę, o której mowa w ust. 5, mogą w terminie sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, wystąpić do sądu o wydanie orzeczenia zastępującego uchwałę Walnego Zgromadzenia, o której mowa w ust. 8.

11. Uchwała Walnego Zgromadzenia o podziale Spółdzielni spełniająca wymagania określone w ust. 12 lub prawomocne orzeczenie sądu zastępujące taką uchwałę, stanowią podstawę do dokonania wpisów do Krajowego Rejestru Sądowego i do księgi wieczystej.

12. Uchwała o podziale Spółdzielni powinna zawierać:

a/ oznaczenie dotychczasowej Spółdzielni i powstającej w wyniku podziału;

- b/ listę członków lub określenie grupy członków przechodzących do powstającej Spółdzielni;
- c/ zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni i plan podziału składników majątkowych oraz praw i zobowiązań;
- d/ datę podziału Spółdzielni.

## § 62.

1. Z posiedzeń Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje przewodniczący i sekretarz, w terminie 20 dni kalendarzowych od daty odbycia każdej części Walnego Zgromadzenia.
2. Tryb prowadzenia posiedzeń Walnego Zgromadzenia, przeprowadzania wyborów oraz podejmowania innych uchwał określa regulamin.
3. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
4. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.

## B. RADA NADZORCZA

### § 63.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

### § 64.

1. Rada Nadzorcza składa się od 5 do 9 osób wybranych na okres trzech lat w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
2. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przed upływem kadencji przez Walne Zgromadzenie, które go wybrało.
3. W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce do końca kadencji wchodzi członek wybrany przez najbliższe Walne Zgromadzenie. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybrani ponownie.
4. Rada Nadzorcza, w razie konieczności, może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu, jednak nie dłużej niż na okres 3 miesięcy. Członkostwo w Radzie Nadzorczej osób oddelegowanych ulega zawieszeniu na czas pełnienia przez nich funkcji członka Zarządu.
5. Członek Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkody wyrządzone działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni chyba, że nie ponosi winy.
6. Członek Rady Nadzorczej działający na szkodę Spółdzielni podlega karze pozbawienia wolności do lat 5.
7. Członek Rady Nadzorczej nie może pełnić funkcji dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.
8. Członkowie Rady Nadzorczej pełnią swoje funkcje za wynagrodzeniem. Wynagrodzenie za udział w posiedzeniach jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału i nie może być większe niż minimalne wynagrodzenie za pracę.  
Zasady wynagradzania Członków Rady Nadzorczej reguluje Regulamin Rady Nadzorczej zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie.
9. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami

Spółdzielni. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje członkostwo w Radzie Nadzorczej w tej samej Spółdzielni.

## § 65.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy :

a/ uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej;

b/ nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:

- badanie sprawozdań finansowych,
- dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
- przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków;

c/ składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych;

d/ podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej;

e/ podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich;

f/ zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni;

g/ wybór i odwołanie członków Zarządu;

h/ podejmowanie uchwał w sprawie czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkami Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach;

i/ rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu;

j/ rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu w ramach postępowania wewnątrz spółdzielczego;

k/ podejmowanie uchwał w sprawie wykluczenia i wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni;

l/ uchwalanie zasad rozliczenia kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni oraz zasad rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych;

ł/ uchwalanie regulaminów :

- Zarządu,

- używania lokali i zasad porządku domowego oraz innych regulaminów nie zastrzeżonych do właściwości Walnego Zgromadzenia lub Zarząd,

m/ wybór przedmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.

2. Do reprezentowania Spółdzielni w sprawach wymienionych w ust.1 lit. h uprawnieni są dwaj członkowie Rady Nadzorczej, w tym przewodniczący Rady lub jego zastępca.

#### § 66.

1. Rada Nadzorcza opiniuje wnioski zgłaszane w sprawach Spółdzielni przez członków Spółdzielni, a o sposobie ich wykorzystania powiadamia właściwy organ.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątkowy Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdania ze swej działalności do Walnego Zgromadzenia.

#### § 67.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona przewodniczącego, jego zastępcę, sekretarza oraz powołuje komisje i ustala zakres ich działania.
2. Przewodniczący Rady Nadzorczej, jego zastępca, sekretarz oraz przewodniczący stałych komisji Rady stanowią jej prezydium.
3. Zadaniem prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady.

#### § 68.

Rada Nadzorcza podejmuje uchwały w obecności co najmniej 50% jej członków, w tym przewodniczącego Rady lub jego zastępcy. Uchwały są podejmowane w głosowaniu jawnym, z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Zarządu, które dokonywane są w głosowaniu tajnym. Na żądanie co najmniej dwóch członków Rady Nadzorczej przewodniczący Rady zarządza głosowanie tajne w innych sprawach.

#### § 69.

Regulamin Rady Nadzorczej określa tryb jej obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady i jej komisji.

## C. ZARZĄD

### § 70.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Podejmowanie decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innych organów Spółdzielni należy do Zarządu.

### § 71.

1. Zarząd składa sprawozdania z działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
2. Zarząd rozpatruje wnioski zgłaszane w sprawach Spółdzielni przez członków Spółdzielni.

### § 72.

1. Zarząd składa się z 2 lub 3 osób.
2. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcę, wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium - w takim przypadku nie stosuje się postanowienia § 61 ust.2.

### § 73.

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik. Oświadczenia te składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
2. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
3. Członek Zarządu odpowiada wobec Spółdzielni za szkody wyrządzone działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba, że nie ponosi winy.
4. Członek Zarządu działający na szkodę Spółdzielni podlega karze pozbawienia wolności do lat 5.
5. -

§ 74.

1. Treść uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie i Radę Nadzorczą w sprawach dotyczących ogółu członków, Zarząd obwieszcza przez wywieszenie tych uchwał w lokalu biura Zarządu na tablicy ogłoszeń.
2. Członek Spółdzielni ma prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni.
3. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 2 pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.

**D. -**

§ 75. -

§ 76. -

§ 77. -



## VI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

### § 78.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczych.
3. Działalność Spółdzielni finansowana jest jej środkami własnymi. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych za zgodą Rady Nadzorczej w wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań jakie Spółdzielnia może zaciągnąć w myśl uchwały Walnego Zgromadzenia (§ 58 lit. e).

### § 79.

1. Plan gospodarczy Spółdzielni, o którym mowa w § 78 ust.2, powinien wykazywać środki finansowe przeznaczone na inwestycje, konserwacje i remonty, na bieżącą eksploatację zasobów oraz środki przeznaczone na dodatkowe przedsięwzięcia gospodarcze mające na celu zasilanie funduszy Spółdzielni.
2. Plan gospodarczy powinien być udostępniony członkom Spółdzielni.

### § 80.

1. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
2. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym wyklada się do wglądu w lokalu Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom zapoznania się z nim.
3. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie pozostawania w stanie w stanie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności gospodarności i rzetelności całości jej działalności.
4. Członek Spółdzielni ma prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych jak również faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi.

## § 81.

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymaniem danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym.
2. Straty bilansowe Spółdzielni nie znajdujące pokrycia w planie gospodarczym pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy - z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego. Uchwały w tym zakresie podejmuje Walne Zgromadzenie.
3. Po zakończeniu roku obrachunkowego Spółdzielnia w terminie trzech miesięcy informuje członków o stanie ich rozliczeń finansowych ze Spółdzielnią.
4. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów budowlanych i mieszkaniowych nie zwiększa funduszu zasobowego.
5. Umorzenie wartości tych środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu zasobowego lub wkładów budowlanych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady budowlane i mieszkaniowe.
6. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a członkowie Spółdzielni lub osoby nie będące członkami Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokalu w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokalu na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytowej wymaga również pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni. Warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytowej polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.
7. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniu szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
8. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna udostępnić Spółdzielni lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadniających wypadkach – doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu

niezbędnych prac i ich wykonania jak i zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obowiązujących członka Spółdzielni albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni.

9. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz remontów zasobów mieszkaniowych dotyczy członków Spółdzielni oraz właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

## § 82.

1. Spółdzielnia tworzy fundusze :

1/ udziałowy;

2/ zasobowy;

3/ wkładów mieszkaniowych i budowlanych;

4/ na remonty zasobów mieszkaniowych;

a w miarę potrzeby inne fundusze. Uchwały w tym zakresie podejmuje Walne Zgromadzenie.

2. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

a/ ewidencję i rozliczenia przychodów i kosztów;

b/ ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego. Ewidencja wpływów

i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

## VII. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

### § 83.

1. W przypadku likwidacji, upadłości Spółdzielni lub postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.
2. W przypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną Spółdzielnię, byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej Spółdzielni.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust.2 należy rozumieć członka, którego członkostwo ustalało na skutek wykreślenia z rejestru Spółdzielni w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

### § 84.

Obowiązek wnoszenia opłat członkowskich w wysokości określonej w § 9 ma zastosowanie do członków przyjętych do Spółdzielni po zarejestrowaniu zmiany statutu, podwyższającej dotychczasową wysokość tych opłat.

### § 85.

W sprawach nie uregulowanych niniejszym Statutem zastosowanie mieć będą przepisy Ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 1995r. Nr 54, poz. 288 z późn. zm.), Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.), Ustawy z dnia 19 grudnia 2002r. o zmianie ustawy i spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2002r. Nr 240, poz. 2058), Ustawy z dnia 3 czerwca 2005r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2005r. Nr 122 , poz. 1024) jak i Ustawy z dnia 14 czerwca 2007r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2007r. Nr 125, poz. 873).

§ 86.

1. Statut niniejszy został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 17.06.2016r.
2. Statut wchodzi w życie w dniu wpisania go do rejestru Spółdzielni. W tym terminie traci moc obowiązujący Statut Spółdzielni uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 19.06.2015r.

-----  
-----