



## **DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

### **ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA WSTĘPNE**

#### **§ 1**

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „PRZYSZŁOŚĆ” w Myśliborzu.
2. Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.

#### **§ 2**

1. Siedzibą Spółdzielni jest: miasto MYŚLIBÓRZ.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

#### **§ 3**

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

### **ROZDZIAŁ 2. CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI**

#### **§ 4**

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

#### **§ 5**

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 2) sprzedaż i kupno nieruchomości na własny rachunek,

- 3) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- 4) zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi,
- 5) zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi,
- 6) działalność domów kultury i ośrodków kultury,
- 7) pozostała działalność związana ze sportem.

2. W ramach przedmiotu swojej działalności Spółdzielnia:

- 1) buduje lub nabywa budynki w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 2) buduje budynki mieszkalne z wykorzystaniem finansowania zwrotnego zgodnie z postanowieniami Ustawy z dnia 28.10.1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw, w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, bez możliwości ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych własnościowych praw do lokalu oraz odrębnej własności tych lokali,
- 3) buduje lub nabywa budynki w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, w tym lokali użytkowych, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- 4) buduje lub nabywa domy jednorodzinne w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- 5) buduje lub nabywa budynki w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 6) nabywa i sprzedaje grunty i inne nieruchomości,
- 7) wynajmuje członkom i innym osobom grunty i inne nieruchomości stanowiące jej własność lub będące w jej użytkowaniu wieczystym,
- 8) zarządza nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi stanowiącymi jej mienie lub mienie nabyte, na podstawie ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, mienie jej członków,
- 9) zarządza nieruchomościami mieszkalnymi lub niemieszkalnymi nie stanowiącymi mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem tej nieruchomości,
- 10) prowadzi działalność społeczną, oświatową, kulturalną i sportowo-rekreacyjną.

§ 6

Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 4 Statutu.

## DZIAŁ II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

### ROZDZIAŁ 1. POWSTANIE CZŁONKOSTWA

#### § 7

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”,
  - 5) będąca założycielem Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 3 ust.9 usm.
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 albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem Spółdzielni. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art. 16 Ustawy z dnia 16.08.1982r.- Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
5. Członkiem Spółdzielni może być najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem 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 przejęcia. Najemcą lokalu zakładowego jest również osoba bliska, zgodnie z art. 2 ust.5 usm tj.: zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

6. Właścicielowi lokalu lub najemcy, o którym mowa w ust. 5, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
7. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia 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.

#### § 8

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 2) nabycia ekspektatywy własności,
  - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
  - 4) zawarcia umowy u 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 usm, w przypadkach przewidzianych w art.15 ust.2 i 3 usm, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art.15 ust.2 lub 3 usm, 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 usm w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 usm, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,
  - 7) wpisania Spółdzielni do KRS w przypadku osób będących założycielami Spółdzielni.
2. Zarząd po powzięciu informacji o okolicznościach, o których mowa w ust. 1 podejmuje uchwałę w sprawie stwierdzenia powstania członkostwa, która stanowi podstawę wpisu do rejestru członków.

- Przepisy § 7 ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o którym mowa w art. 17<sup>9</sup> usm, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup> usm.
- Członkiem Spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 usm. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.

#### § 9

- Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu lub najemcy, o których mowa w § 7 ust. 6 jest złożenie deklaracji, która pod rygorem nieważności powinna być złożona w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną- jej nazwę i siedzibę, REGON, numer rejestru, w którym osoba prawna jest zarejestrowana oraz dane dotyczące prawa do lokalu przysługującego osobie składającej deklarację.
- W formie pisemnej deklaruje się także wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji.
- Członkostwo osoby, o której mowa w ust. 1 powstaje z chwilą podjęcia uchwały Zarządu o jej przyjęciu w poczet członków.

#### § 10

- O przyjęciu do Spółdzielni decyduje Zarząd.
- Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków składający się z dwóch części:
  - w pierwszej części wpisuje się imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, REGON, numer rejestru, w którym osoba prawna jest zarejestrowana, wysokość wniesionych wkładów, ich rodzaj, jeżeli są to wkłady niepieniężne, zmiany tych danych, datę powstania członkostwa i jego ustania,
  - w drugiej części wpisuje się informację o zaległościach członka wobec Spółdzielni z tytułu użytkowania lokali: mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych oraz zobowiązania z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
- Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków.

§ 11

1. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale o przyjęciu w poczet członków zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków - w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie oraz pouczenie o terminie odwołania do Rady Nadzorczej. Uchwałę taką należy doręczyć w terminie 14 dni od jej podjęcia pisemnie bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
2. Od uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków, zainteresowanemu przysługuje prawo odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale.
3. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od dnia wniesienia. O decyzji Rady Nadzorczej zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały wraz z jej uzasadnieniem. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

## ROZDZIAŁ 2. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 12

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo do:
  - 1) brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i pracach jej organów samorządowych głównie przez:
    - a) uczestniczenie z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania zwołania takiego Zgromadzenia w trybie przewidzianym w Statucie,
    - b) czynne i bierne prawo wyborcze do organów samorządowych Spółdzielni,
    - c) zgłaszanie poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w Statucie,
    - d) zgłaszanie wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni i uzyskiwanie informacji o sposobie ich załatwienia,

- 2) zawarcia umowy o budowę lokalu oraz umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 3) zawarcia umowy o budowę lokalu oraz umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
- 4) żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 5) żądania zawarcia umowy przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
- 6) używania przydzielonych lokali na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz ustanowionych w drodze umowy: spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i prawa odrębnej własności lokalu i ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
- 7) członkowi spółdzielni przysługuje prawo do otrzymania bezpłatnie odpisu obowiązującego Statutu i regulaminów uchwalonych na jego podstawie,
- 8) otrzymanie 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 sporządzenia odpisów i kopii tych dokumentów pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie,
- 9) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
- 10) zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
- 11) odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem i Spółdzielnią,
- 12) otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części,
- 13) korzystanie wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi ze wspólnych pomieszczeń i urządzeń Spółdzielni oraz z jej usług,
- 14) przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
- 15) udział w nadwyżce bilansowej,
- 16) do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
- 17) żądania przedstawienia kalkulacji opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
- 18) wynajmowania lub oddawania w bezpłatne użytkowanie całego lokalu lub części lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu.

2. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
3. Uprawnienia członków przewidziane w § 12 nie obejmują tych treści protokołów obrad wszystkich organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszałoby przepisy Ustawy o ochronie danych osobowych.
4. Członek zobowiązany jest:
  - 1) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany,
  - 2) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
  - 3) uiścić terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiącym mienie Spółdzielni zgodnie z art. 4 usm i odpowiednimi przepisami Statutu Spółdzielni,
  - 4) korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem,
  - 5) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz o zmianie ilości osób zamieszkałych z członkiem,
  - 6) korzystać wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystanie z nich innym członkom,
  - 7) na żądanie Spółdzielni zezwolić na wejście do lokalu ilekroć jest to niezbędne do odczytu urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów, przeprowadzenia konserwacji, modernizacji, remontu, usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub poszczególnych lokali w dodatkowe urządzenia i instalacje oraz dla dokonania koniecznych przeglądów i wykonania operatu szacunkowego wartości lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego,
  - 8) dbać o dobro materialne oraz o dobre imię Spółdzielni, rozwój Spółdzielni, poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
  - 9) utrzymywać swój lokal w należyłym stanie technicznym,
  - 10) przystąpić w wyznaczonym terminie do aktu notarialnego dotyczącego ustanowienia odrębnej własności lokalu,
  - 11) zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowieniu prawa do lokalu.

### ROZDZIAŁ 3. USTANIE CZŁONKOSTWA

#### § 13

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
  - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
  - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
  - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
  - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 usm,
  - 7) wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu lub najemcą lokalu, o którym mowa w § 7 ust.5,
  - 8) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w wyniku orzeczenia Sądu.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art.24<sup>1</sup> i art.26 usm.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w danej Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
4. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
5. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.
6. Członków będących założycielami Spółdzielni skreśla się z rejestru członków, jeżeli w ciągu 3 lat od chwili wpisania Spółdzielni do KRS – 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.

§ 14

1. Właściciel lokalu lub najemca lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w dowolnym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia ze Spółdzielni właściciela lokalu lub najemcy lokalu będących członkiem – uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia i z tą datą osoba zostaje skreślona z rejestru członków Spółdzielni.

## ROZDZIAŁ 4. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 15

1. Postępowaniem wewnątrzspółdzielczym objęte są sprawy wynikające ze stosunku członkostwa oraz związane ze zmianą wysokości opłat za lokale, o których mowa w art.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. Odwołanie przysługuje tylko do jednego organu bezpośrednio wyższego.
2. Od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odwołanie przysługuje tylko do jednego organu bezpośrednio wyższego.
3. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
4. Decyzja odmowna powinna zawierać uzasadnienie wraz z pouczeniem o prawie odwołania się w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu.
5. Odwołanie od uchwały Zarządu rozpatruje Rada Nadzorcza najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Odpis uchwały Rady Nadzorczej wraz z uzasadnieniem Spółdzielnia zobowiązana jest doręczyć członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

6. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje:
  - 1) odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od jej doręczenia z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone, co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem,
  - 2) zaskarżenie do Sądu w terminie 6 tygodni od dnia doręczenia członkowi Uchwały z uzasadnieniem.
7. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu w terminie 14 dni od daty jej podjęcia.
8. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym - postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu

#### § 16

Walne Zgromadzenie powinno rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

#### § 17

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje Statut, powinny być doręczone członkom pisemnie listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Członek obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swojego adresu. Pisma zwrócone na skutek nie podjęcia listu w terminie lub nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

## ROZDZIAŁ 5. UDZIAŁY

### § 18

1. W razie ustania członkostwa Spółdzielnia zwraca udziały byłemu członkowi lub osobie przez niego wskazanej, po uprzednim przejęciu opróżnionego lokalu i dokonaniu rozliczeń wszelkich zobowiązań finansowych.
2. Zwrot udziału następuje w ciągu dwóch miesięcy od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo. Jeżeli z zatwierdzonego sprawozdania finansowego będzie wynikało, że Spółdzielnia poniosła straty na pokrycie, których nie wystarcza fundusz zasobowy, kwota podlegająca zwrotowi udziału ulega zmniejszeniu proporcjonalnie do zmniejszenia funduszu udziałowego wskutek pokrycia strat ze środków tego funduszu.
3. Zapisy ustępu 1 i 2 dotyczą tylko i wyłącznie członków Spółdzielni, którzy do dnia 8 września 2017 roku nabyli członkostwo w Spółdzielni wnosząc wpis i udział członkowski w oparciu o przepisy Ustawy prawo spółdzielcze i Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przed jej nowelizacją z dnia 20 lipca 2017 roku.

## DZIAŁ III. PRAWA DO LOKALI

### ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

#### § 19

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków, Spółdzielnia może:
  - 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, garażu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym,
  - 3) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe, w tym prawo do garażu lub miejsca postojowego w garażach wielostanowiskowych.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe, w tym garaże również osobom fizycznym i osobom prawnym, które nie są członkami Spółdzielni.
3. Do domów jednorodzinnych stosuje się przepisy dotyczące lokali mieszkalnych.

§ 20

1. Mieszkania odzyskane przez Spółdzielnię (wolne w sensie prawnym) mogą być przedmiotem umowy o:
  - 1) ustanowienie odrębnej własności lokalu,
  - 2) umowy o najem lokalu zawartej na czas określony.
2. Decyzje w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.

## **ROZDZIAŁ 2. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO**

§ 21

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy, o której mowa w ustępie 2. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz, której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do użytkowania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w Ustawie i w Statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.

§ 22

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz osoby prawnej.
6. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.

#### § 23

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

#### § 24

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) oświadczenie Spółdzielni, jaki posiada tytuł prawny do gruntu,
  - 2) określenie lokalu mieszkalnego, o który stara się osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w tym jego rodzaj, położenie i powierzchnię,
  - 3) wskazania osób, które mają wspólnie z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do powyższego lokalu mieszkalnego zamieszkać,
  - 4) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
  - 5) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 6) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,

- 7) określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego,
- 8) określenie terminu wpłaty wkładu mieszkaniowego, bądź harmonogramu wnoszenia rat,
- 9) określenia terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
- 10) określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usunięcia,
- 11) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu mieszkaniowego,
- 12) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.

#### § 25

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub przez Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 24 ust. 4 i ust. 8.
3. Wypowiedzenie może nastąpić w ciągu 3 miesięcy licząc od 1-go dnia następnego miesiąca po miesiącu, w którym złożono wypowiedzenie.

#### § 26

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa – małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, małżonkowie odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonali czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu, Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 27

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.

§ 28

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 Ustawy, roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje jego osobom bliskim. Osobą bliską w rozumieniu Ustawy jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
2. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego małżonkowi, dzieciom i pozostałym osobom bliskim określonym w ust.1, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługuje roszczenie o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust.1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności, czy osoba uprawniona na podstawie ust.2 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 usm.
4. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 24 Statutu.

5. W przypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3 przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 29

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm, za okres, co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez Sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm, 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 uiszczył zaległe opłaty.
2. 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.
3. Z chwilą, gdy orzeczenie Sądu, o którym mowa w ust. 1 i 2 stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są zobowiązane do opróżnienia lokalu i wydania Spółdzielni najpóźniej w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia z zastrzeżeniem § 26 i 27 Statutu, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
6. Zawiadomienie o przetargu wywiesza się na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni, na tablicach ogłoszeń w budynkach mieszkalnych oraz publikuje w prasie lokalnej.

7. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
8. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
  - 1) osoba, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, gdy spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nie uiszczenia opłat wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 16<sup>1</sup> usm,
  - 2) osoba bliska, o której mowa w art. 15 ust. 2 usm zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
9. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
10. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust.1 pkt. 1 usm, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm, także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
11. Wynagrodzenie Notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
12. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 9 jest opróżnienie lokalu.

### **ROZDZIAŁ 3. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO**

#### **§ 30**

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego staje się członkiem Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 3 usm. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

#### **§ 31**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu Notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością, jest nieważna.

#### **§ 32**

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

#### **§ 33**

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przeszło na kilku spadkobierców powinni oni:

- 1) w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela,
- 2) w razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

#### § 34

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą, o których mowa w § 77 Statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnych uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

#### § 35

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

#### § 36

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

#### § 37

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu mieszkalnego lub przeznaczenia lokalu mieszkalnego bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie

miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu mieszkalnego.

#### § 38

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

#### § 39

Przepisy § 30-38 stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym i garaży wolnostojących.

### ROZDZIAŁ 4. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

#### § 40

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

1. Oświadczenia Spółdzielni, jaki posiada tytuł prawny do gruntu.
2. Określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych.
3. Zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie.
4. Określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu.

5. Określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu.
6. Określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego, terminu i sposobu jego wpłaty tj. jednorazowo bądź ratalnie (zgodnie z harmonogramem wnoszenia rat).
7. Określenie terminu zakończenia realizacji zadania inwestycyjnego oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy.
8. Termin ostatecznego rozliczenia zadania inwestycyjnego i ustalenia wysokości wkładu budowlanego.
9. Określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania.
10. Wskazanie osób, które będą wspólnie ubiegać się o prawo odrębnej własności lokalu.
11. Określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.

#### § 41

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 40 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### § 42

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 40 Statutu.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 40 Statutu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 40 Statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

3. Wypowiedzenie może nastąpić w ciągu 3 miesięcy licząc od 1-go dnia następnego miesiąca po miesiącu, w którym złożono wypowiedzenie.

#### § 43

Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

#### § 44

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 40 Statutu, albo nabywcy ekspektatywy własności, odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 40 Statutu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 74 Statutu.

#### § 45

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

#### § 46

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom Ustawy, w tym także nabywcy

prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 usm.

#### § 47

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą, o których mowa w § 77 Statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnych uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach w obrębie danej nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

#### § 48

Przepisy § 40 do § 47 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

#### § 49

1. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię, jako zarząd powierzony, o którym mowa w art.18 ust.1 uwl z zastrzeżeniem ust.3 i 5. Przepisów uwl o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
2. Przepisów uwl o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się z zastrzeżeniem ust. 1, 3 i 5. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust.2 i 4 uwl stosuje się odpowiednio przepisy tej Ustawy.
3. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy uwl. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
4. Uchwała, o której mowa w ust. 3 nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.

5. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy uwl.
6. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
7. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 usm. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art.31 i art. 32 uwl.
8. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 stosuje się przepisy art. 24<sup>1</sup> ust.3 i 4 uwl. 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.
9. W przypadku podjęcia uchwały, o której mowa w ust. 1 lub w przypadku niepodjęcia uchwały, o której mowa w ust.7:
  - 1) ustanie członkostwo właścicieli lokali w Spółdzielni,
  - 2) Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości według stanu na dzień ustania członkostwa.
10. Przez pojęcie „Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza” rozumie się, że Spółdzielnia w ciągu miesiąca od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym powstały okoliczności, o których mowa w ust. 7, rozliczy na podstawie prowadzonej ewidencji wpływów i wydatków i dokona:
  - 1) zwrotu właścicielom lokali nadwyżki wpływów nad wydatkami funduszu remontowego,
  - 2) obciążenia właścicieli lokali nadwyżką wydatków nad wpływami funduszu remontowego.
11. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.

## ROZDZIAŁ 5. WYNAJEM LOKALI

### § 50

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe, w tym także garaże członkom – osobom fizycznym i osobom prawnym oraz osobom fizycznym i osobom prawnym niebędącym członkami Spółdzielni.
2. Lokale przeznaczone do wynajmu oraz kryteria doboru najemców określa Rada Nadzorcza w Regulaminie.

### § 51

Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, wysokość kaucji, czas trwania najmu oraz inne postanowienia określa umowa zawarta z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.

## ROZDZIAŁ 6. ZAMIANA MIESZKAŃ

### § 52

1. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.
2. Wzajemna zamiana lokali mieszkalnych pomiędzy członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu a osobą zajmującą lokal mieszkalny niebędący własnością Spółdzielni, możliwa jest pod warunkiem wyrażenia uprzedniej zgody na taką zamianę przez Zarząd Spółdzielni oraz dysponenta (właściciela) drugiego lokalu, który miałby być przedmiotem zamiany.
3. Zarząd Spółdzielni może odmówić zgody na zamianę, o której mowa w ust. 2 w szczególności, gdy osoba, która w wyniku zamiany uzyskałaby spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie spełnia warunków Statutu lub gdy zamian ta spowodowana jest koniecznością opuszczenia przez tę osobę dotychczasowego mieszkania w związku z zadłużeniem czynszowym, dewastowaniem mieszkania lub zakłócaniem spokoju i porządku w miejscu zamieszkania.

## **ROZDZIAŁ 7. SPRZEDAŻ LOKALI**

### § 53

1. W przypadku, gdy Spółdzielnia podejmuje budowę budynków w celu sprzedaży znajdujących się w nim lokali, warunki organizacyjno – finansowe realizacji ustala Rada Nadzorcza.
2. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym – Spółdzielnia sprzedaje w trybie § 29 ust. 5 Statutu oraz w Regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

## **DZIAŁ IV. PRZENIESIENIE PRAW DO LOKALI**

### **ROZDZIAŁ 1. PRZEPISY OGÓLNE**

#### § 54

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana ustanowić i przenieść na jego rzecz prawo odrębnej własności lokalu.
2. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, Spółdzielnia zobowiązana jest przenieść posiadane prawo do lokalu i garażu w prawo odrębnej własności tych lokali po uprawomocnieniu się uchwały Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.
3. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który to lokal mieszkalny przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej – Spółdzielnia zobowiązana jest zawrzeć z najemcą umowę przeniesienia własności lokalu (czyli ustanowić prawo odrębnej własności tegoż lokalu).

## ROZDZIAŁ 2. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

### § 55

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt. 1 usm, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt. 2,
  - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa kwoty uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
  - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm.
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 Ustawy o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie Notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Spłaty, o których mowa w ust. 1, członek zobowiązany jest dokonać w terminie ustalonym przez Zarząd.

### § 56

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego podlega przeniesieniu na warunkach finansowych określonych w Ustawie.

### **ROZDZIAŁ 3. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO I DO GARAŻU**

#### **§ 57**

1. Na pisemne żądanie członka, lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o ustanowienie własności odrębnej lokalu, po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem, w tym w szczególności zadłużenie z tytułu używania lokalu,
  - 2) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 Ustawy o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Koszty przeniesienia własności lokalu, a w szczególności:
  - 1) zawarcia umowy,
  - 2) założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej, obciążają członka Spółdzielni, albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, na rzecz, której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Spłaty, o których mowa w ust. 1, członek zobowiązany jest dokonać w terminie ustalonym przez Zarząd.

## ROZDZIAŁ 4. LOKALE MIESZKALNE NABYTE PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ OD ZAKŁADÓW PRACY

### § 58

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem 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 przejęcia, 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 której mowa w ustawie z dnia 21.11.2008r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów ( Dz. U. 2017r. poz. 130 i poz. 1521).
4. Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę określającą zasady udzielania bonifikaty od kwoty, o której mowa w ust. 1 pkt. 2.

5. 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.
6. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art.7 ust.3 w związku z art. 9 ust.1 Ustawy z dnia 12.10.1994r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkaniowych przez przedsiębiorstwa państwowe ( Dz.U. 2014r. poz. 1381) podlegają zaliczeniu na poczet kosztów lub kwoty, o których mowa w § 58 ust. 1.
7. Wysokość kaucji mieszkaniowej waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu.
8. Wynagrodzenie Notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o których mowa w § 58 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają najemcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### § 59

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonego w § 58 Statutu, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

## DZIAŁ V. WKŁADY

### ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

#### § 60

1. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami niniejszego Statutu.

2. Przez koszt budowy, o którym mowa w ust. 1, rozumie się całość kosztów zadania inwestycyjnego, w ramach którego budowany jest lokal członka, rzeczywiście poniesionych i przypadających na jego lokal.
3. Ustalenie kosztów budowy lokalu dokonuje się w dwóch etapach:
  - 1) wstępnie – na podstawie dokumentacji projektowo – kosztorysowej danej inwestycji,
  - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię nie później niż:
    - a) w terminie 6 miesięcy od oddania budynku do użytkowania do umów z osobami ubiegającymi się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
    - b) w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania do umów z osobami ubiegającymi się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

#### § 61

1. Przy ustalaniu kosztów i warunków realizacji poszczególnych inwestycji Spółdzielnia zobowiązana jest w szczególności uwzględnić:
  - 1) zakres rzeczowy realizowanej inwestycji,
  - 2) ewidencjonowanie kosztów tj.: kosztów, które nie mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
  - 3) zasady rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali użytkowych, jeśli takie są w budynku mieszkalnym,
  - 4) podział składników kosztów budowy części mieszkalnej z ustaleniem, które z nich rozliczane są na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (ze względu na sposób wykończenia i wyposażenia).
2. Wysokość wkładu ustala Zarząd Spółdzielni na podstawie zasad uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

## ROZDZIAŁ 2. WKŁADY MIESZKANIOWE

### § 62

1. Wkład mieszkaniowy wnosi osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na lokal osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego sfinansowana została z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy lokalu osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, osoba ta jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Osoba, z którą Spółdzielnia zawiera umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące wcześniej innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wartości rynkowej lokalu wypłaconej osobie uprawnionej zgodnie z § 63.
4. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osoba, z którą Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązana jest wnieść wkład mieszkaniowy, albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz do pokrywania pozostałej części kredytu zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jej lokal.

### ROZDZIAŁ 3. ROZLICZENIE Z TYTUŁU WKŁADU MIESZKANIOWEGO

#### § 63

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.
2. Przysługująca osobie uprawnionej 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.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 24 Statutu w związku z art. 10 ust. 1 pkt.1 usm, 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 kwot zaległych opłat, o których mowa w § 77 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Wynagrodzenie Notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz, której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### § 64

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie art. 11 ust. 2 usm, 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 których mowa w art.10 ust. 2 usm.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 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 nie opróżnienia lokalu.
3. W przypadku, o których mowa w ust.2 pkt. 1 z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust.1 usm, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. 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.

#### § 65

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego w wartości nominalnej bez waloryzacji.
2. Jeżeli rozwiązanie umowy, o której mowa w ust. 1 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład zwracany jest w terminie 14 dni od daty rozwiązania umowy.
3. Jeżeli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład zwracany jest w terminie 14 dni od daty zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

#### § 66

1. Rozliczenie z tytułu wkładu mieszkaniowego następuje na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a gdy prawo to jeszcze nie zostało ustanowione – na dzień ustania członkostwa.
2. Roszczenie o wypłatę wartości rynkowej lokalu staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu mieszkalnego przez członka oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą.

3. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalona w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
4. Roszczenie o zwrot wartości rynkowej lokalu jest zbywalne i podlega egzekucji.

## ROZDZIAŁ 4. WKŁADY BUDOWLANE

### § 67

1. Wkład budowlany wnosi osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Wkładem budowlanym jest kwota odpowiadająca całości kosztom budowy przypadająca na lokal osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

### § 68

Osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu – pokrywa koszty zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie.

### § 69

Osoba ubiegająca się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

## **ROZDZIAŁ 5. ROZLICZENIE Z TYTUŁU WKŁADU BUDOWLANEGO**

### § 70

1. W razie wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu równowartość rynkową tego prawa.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę nie spłaconego kredytu wraz z odsetkami.

### § 71

1. Równowartość prawa do lokalu ustala się przyjmując za podstawę wkład budowlany ustalony w oparciu o operat szacunkowy.
2. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób przewidziany w § 70 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.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

### § 72

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie prawa do lokalu z mocy prawa - prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej równowartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 70 i 71 oraz z tytułu obciążenia hipoteką.

§ 73

1. Równowartość własnościowego prawa do lokalu ustala się na dzień wygaśnięcia tego prawa.
2. Osoba uprawniona nie może domagać się wypłaty należności, o której mowa w § 70 przed upływem miesiąca od dnia zbycia przez Spółdzielnię lokalu w trybie przetargu.

## DZIAŁ VI. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 74

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, garaży oraz prawa do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych, są obowiązani uczestniczyć poprzez uiszczenie stosownych opłat – w wydatkach związanych:
  - 1) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
  - 2) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 3) ze spłatą wszelkich należności związanych z uzyskaniem kredytu, w tym i odsetek, zaciągniętego przez Spółdzielnię na budowę zadania inwestycyjnego w części przypadającej na zajmowany lokal,
  - 4) z dostawą energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody,
  - 5) z dostawą zimnej wody i odprowadzaniem ścieków,
  - 6) z kosztami wywozu nieczystości stałych.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych:
  - 1) z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
  - 2) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
  - 3) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni – poprzez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu,
  - 4) z dostawą energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody,
  - 5) z dostawą zimnej wody i odprowadzaniem ścieków,
  - 6) z kosztami wywozu nieczystości stałych.

3. Właściciele lokali niebędących członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych:

- 1) z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
- 2) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- 3) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu,
- 4) z dostawą energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody,
- 5) z dostawą zimnej wody i odprowadzaniem ścieków,
- 6) z kosztami wywozu nieczystości stałych.

Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 5 usm.

4. Najemcy lokali wnoszą czynsz najmu oraz opłaty niezależne od właściciela na sfinansowanie kosztów dostawy do lokalu energii cieplnej, wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych. Wysokość czynszu najmu ustalana jest według zasad określonych w umowie najmu.

5. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego wnoszą odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu oraz opłaty niezależne od właściciela na sfinansowanie kosztów dostawy do lokalu energii cieplnej, wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.

#### § 75

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uiszczać opłaty, o których mowa w § 74 od chwili postawienia im przez Spółdzielnię lokali do dyspozycji.

#### § 76

Wysokość opłat, o których mowa w § 74 i § 75 ustala się na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku dla poszczególnych nieruchomości z uwzględnieniem, jako jednostek rozliczeniowych: 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, jednej osoby korzystającej z lokalu, a w przypadku wyposażenia lokali w urządzenia pomiarowe – wskazań tych urządzeń. Regulaminy określające zasady uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości uchwała Rada Nadzorcza.

§ 77

1. Opłaty, o których mowa w § 74 i § 75 wnosi się co miesiąc za dany miesiąc z góry do 15-go dnia miesiąca. Za datę uregulowania należności uważa się dzień wpływu środków pieniężnych na konto banków Spółdzielni.
2. Od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 74 i 75 Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
3. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków, właścicieli niebędących członkami, najemców oraz inne osoby zajmujące lokale spółdzielcze, co najmniej na 3 miesiące przed upływem terminu do wnoszenia opłat. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, wody i ścieków oraz wywozu nieczystości stałych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których wyżej mowa na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
5. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka oraz właściciela niebędącego członkiem Spółdzielni przedstawić kalkulację wysokości opłat, których zasadność wyżej wymienione osoby mogą kwestionować na drodze postępowania sądowego. W przypadku wystąpienia na drogę postępowania sądowego – osoby te ponoszą opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
6. Za terminowe uiszczanie opłat za używanie lokali solidarnie z członkami Spółdzielni oraz z właścicielami niebędącymi członkami Spółdzielni odpowiadają solidarnie osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
7. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
8. Użytkownicy lokali nie mogą samowolnie potrącać z miesięcznych opłat z tytułu używania lokali, należności przysługujących im od Spółdzielni.

## **DZIAŁ VII. ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU**

### **§ 78**

Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się niezaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokalu.

### **§ 79**

1. W przypadku zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawa odrębnej własności lokalu lub zamiany spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonywane mogą być wyłącznie pomiędzy zainteresowanymi stronami bez udziału Spółdzielni.
2. W przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do spółdzielczego lokalu mieszkalnego i przekazania tego lokalu do dyspozycji Spółdzielni w stanie wolnym, rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu jest uwzględniane przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.

## **DZIAŁ VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

### **§ 80**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku gospodarczego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Różnica pomiędzy kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
3. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
4. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb, której

przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu i wymaga pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

§ 81

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczo – finansowych. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. Sprawozdania roczne z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nimi.

§ 82

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze własne:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia może również tworzyć inne fundusze:
  - 1) inwestycyjny,
  - 2) na działalność społeczną i kulturalno – oświatową,
  - 3) świadczeń socjalnych,
  - 4) fundusz zaliczkowych wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 5) fundusz celowy w związku z prowadzoną działalnością. ✓
3. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami (za wyjątkiem funduszu świadczeń socjalnych) określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą. ✓

§ 83

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa Zakładowy Plan Kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza określa w miarę potrzeby w regulaminach Spółdzielni zasady gospodarki finansowej Spółdzielni.

§ 84

1. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni zgodnie z art. 75 prawa spółdzielczego przeznaczają się w szczególności na:
  - 1) dofinansowanie niedoboru na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości,
  - 2) zasilenie funduszu remontowego,
  - 3) inne cele określone w uchwale Walnego Zgromadzenia.
2. Przeznaczenie nadwyżki bilansowej na zwiększenie poszczególnych funduszy każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 85

1. Ewentualną stratę bilansową pokrywa się z funduszy własnych Spółdzielni według następującej kolejności:
  - 1) fundusz zasobowy,
  - 2) fundusz udziałowy.
2. Pokrycie straty bilansowej z poszczególnych funduszy własnych każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 86

Kwoty roszczeń przedawnionych przeznaczają się na cele określone odrębnymi przepisami.

## DZIAŁ IX. ORGANY SPÓŁDZIELNI

### ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

#### § 87

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd.
2. Wybory do Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni, o których mowa w ust.1 pkt.2 i 3 niniejszego paragrafu, dokonywane są w głosowaniu tajnym – odnośnie Zarządu spośród nieograniczonej liczby kandydatów a w stosunku do Rady Nadzorczej spośród nieograniczonej liczby członków Spółdzielni. Odwołanie członka tychże organów następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Kandydaci do Zarządu, Rady Nadzorczej przed umieszczeniem ich nazwisk na kartach wyborczych i wyrażeniem ich zgody na kandydowanie, składają oświadczenia, że nie naruszają zakazu konkurencji, o którym mowa w § 114 i § 115 Statutu.
4. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej i Zarządu składają oświadczenie, że nie zalegają w stosunku do Spółdzielni z opłatami za używanie lokali oraz innych zobowiązań, o których mowa w art. 4 usm.
5. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
6. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów, przy wyborach do organów i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale (kandydatowi).
7. Członek – osoba fizyczna nieposiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych nie może być członkiem organów Spółdzielni.
8. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt.1-3 oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut Spółdzielni oraz przewidziane w nim Regulaminy tych organów.

## ROZDZIAŁ 2. WALNE ZGROMADZENIE

### § 88

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie obraduje w częściach.
3. Podział na części dokonuje Rada Nadzorcza w drodze uchwały, w oparciu o ilość członków według stanu na dzień 01 stycznia roku, w którym obraduje Walne Zgromadzenie.
4. Podziału na części dokonuje się z zachowaniem proporcjonalnej ilości członków przynależnych do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
5. Członkowie zamieszkali w obrębie jednej nieruchomości należy zaliczyć do tej samej części Walnego Zgromadzenia.
6. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

### § 89

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
  - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz działalności społecznej i kulturalnej,
  - 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
  - 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
  - 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
  - 6) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,

- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni lub jej likwidacji,
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą jako organ pierwszej instancji,
- 9) uchwalanie zmian Statutu,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do działań w tym zakresie,
- 11) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 12) uchwalanie Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i Regulaminu Rady Nadzorczej.

#### § 90

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni także na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej jednej drugiej członków Spółdzielni.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być wyrażone w pisemnym wniosku z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadkach wskazanych w ust. 2, Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło ono odbyć się w ciągu 6 tygodni od dnia wniesienia żądania a jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

#### § 91

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, zawiadamia się wszystkich członków na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą. 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.
2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia 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 pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 2, w terminie do 15 dni przed pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 członków.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
6. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka w Walnym Zgromadzeniu, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
7. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnictwo może być złożone w biurze Zarządu Spółdzielni przed Walnym Zgromadzeniem.
8. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać imię, nazwisko i adres członka udzielającego pełnomocnictwa oraz imię i nazwisko pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka i być podpisane w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwa.
9. Lista pełnomocników podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach po rozpoczęciu każdej części Walnego Zgromadzenia. W porządku obrad Walnego Zgromadzenia uwzględnia się punkt dotyczący odczytania listy pełnomocników.
10. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni mogą uczestniczyć w każdej części Walnego Zgromadzenia.
11. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany, jako członek Rady Nadzorczej.

12. Członkowie niemający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany, jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
13. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
14. Jeśli zachowanie członka uczestniczącego w Walnym Zgromadzeniu uniemożliwiać będzie prowadzenie obrad, członek taki może być wyproszony lub usunięty z sali.

## § 92

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 91 Statutu.
2. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
3. Kwalifikowana większość głosów wymagana jest dla podjęcia uchwał:
  - 1) o zmianie Statutu, połączeniu Spółdzielni z inną Spółdzielnią, odwołaniu członka Rady Nadzorczej, - 2/3 członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu,
  - 2) likwidacji Spółdzielni i przywrócenia działalności Spółdzielni w przypadku postawienia jej w stan likwidacji na podst. art.113 pkt. 3 Ustawy Prawo Spółdzielcze – 3/4 członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie. Wyjątek stanowi wybór Rady Nadzorczej, który odbywa się w głosowaniu tajnym. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza tajne głosowanie w sprawach, których wniosek dotyczy, z wyłączeniem wyboru Prezydium Zebrania, które wybiera się w głosowaniu jawnym.
5. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
6. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w Ustawie lub w Statucie liczba członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Za członków

uczestniczących w Zgromadzeniu uważa się tych członków, którzy biorą udział w głosowaniu.

#### § 93

Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami niniejszego Statutu. Na tej samej podstawie uchwałę zaskarżyć może również Zarząd Spółdzielni.

#### § 94

Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie określa Regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

#### § 95

1. Z obrad zebrań poszczególnych części Walnego Zgromadzenia sporządzane są protokoły, które podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania określonej części Walnego Zgromadzenia. Protokół końcowy Walnego Zgromadzenia zawierający zsumowanie wyników głosowania z poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, sporządzony w oparciu o protokoły Prezydium zebrania wszystkich części Walnego Zgromadzenia, podpisuje przewodniczący i sekretarz ostatniej części Walnego Zgromadzenia w ciągu 7 dni od daty zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia mogą przeglądać członkowie Spółdzielni.
3. Protokół przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.

## ROZDZIAŁ 3. RADA NADZORCZA

### § 96

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

### § 97

1. Rada Nadzorcza składa się od 7 do 9 osób wybranych w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni wskazana przez osobę prawną.

### § 98

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące z członkami Zarządu w związku małżeńskim oraz pracownicy etatowi Spółdzielni. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej, ustaje jego członkostwo w Radzie.

### § 99

1. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, na którym została wybrana do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia odbywanego po 3 latach od wyborów.
2. Ustępujący członek Rady Nadzorczej może być ponownie wybrany w jej skład na drugą kadencję Rady Nadzorczej.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

### § 100

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Wygaśnięcie mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

1. Odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie.
2. Pisemnego zrzeczenia się mandatu.
3. Ustania członkostwa w Spółdzielni.
4. Odwołania pełnomocnika przez osobę prawną.
5. Nawiązania stosunku pracy przez członka Rady ze Spółdzielnią.

#### § 101

Jeżeli w trakcie kadencji ilość członków Rady Nadzorczej osiągnie liczę poniżej 7 osób, to najbliższe Walne Zgromadzenie dokona wyboru uzupełniającego, zachowując wymogi określone w § 97 Statutu.

#### § 102

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
    - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - b) dokonywania okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
    - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
  - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,

- 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy takich czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 9) wybór i odwołanie oraz zawieranie i rozwiązywanie umów o pracę z członkami Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy,
- 10) uchwalanie Regulaminu Zarządu,
- 11) uchwalanie innych Regulaminów nie zastrzeżonych do właściwości Walnego Zgromadzenia,
- 12) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa,
- 13) zwoływanie Walnego Zgromadzenia na warunkach określonych w Statucie,
- 14) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni oraz przedstawienie wyników z lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu,
- 15) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
- 16) podejmowanie uchwał w związku z badaniem sprawozdania finansowego pod względem rzetelności i prawidłowości,
- 17) uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni,
- 18) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów na lokale mieszkalne, garaże i domy jednorodzinne,
- 19) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
- 20) uchwalanie Regulaminu w sprawie warunków organizacyjno – finansowych inwestycji realizowanych w celu sprzedaży mieszkań,
- 21) uchwalanie Regulaminu używania lokali domach spółdzielczych oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
- 22) uchwalanie Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
- 23) uchwalanie Regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
- 24) uchwalanie Regulaminu organizowania wszelkich przetargów przeprowadzanych przez Spółdzielnię,
- 25) określanie lokali do wynajmu i określanie kryteriów wyboru najemców,
- 26) podejmowanie uchwał w sprawie zwiększenia obciążenia właścicieli garaży z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej,
- 27) ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszystkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi oraz dokumenty i sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

#### § 103

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca Przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący ostatniej części Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

#### § 104

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Zawiazku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz zaproszeni goście.

#### § 105

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca i sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

#### § 106

Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz inne komisje stałe lub czasowe.

§ 107

1. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, sposób wyboru jej członków, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał, wysokość wynagrodzenia oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
2. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności na okres do 3 miesięcy Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Za udział w posiedzeniach przysługuje członkom Rady Nadzorczej wynagrodzenie wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń i nie może być większe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w Ustawie z dnia 10.10.2002r. o minimalnym wynagrodzeniu.

## ROZDZIAŁ 4. ZARZĄD

§ 108

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 109

1. Zarząd składa się od 2 do 3 osób, w tym Prezesa i jego Zastępcy, wybranych przez Radę Nadzorczą. Funkcję Prezesa powinna pełnić osoba posiadająca niezbędne dla tej funkcji kwalifikacje tj. doświadczenie w organizowaniu i kierowaniu pracą podmiotów gospodarczych oraz wykazywać się znajomością problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.
2. Członków Zarządu, w tym Prezesa i jego Zastępcę wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium, niezależnie od tego, że w myśl postanowienia Statutu wyboru członków Zarządu dokonuje Rada Nadzorcza.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.

5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

#### § 110

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji – uchwał w sprawach niezastrzeżonych w ustawie Prawo spółdzielcze, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych lub w Statucie, innym organom Spółdzielni a w szczególności:
- 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni,
  - 2) podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem własności domów lub lokali oraz zawieranie umów o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym garaży oraz o budowę tych lokali,
  - 3) zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżaw gruntów,
  - 4) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
  - 5) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 6) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 7) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych, przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 8) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 9) ustalanie porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 10) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 11) udzielanie pełnomocnictw,
  - 12) współdziałanie z organami władzy rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
  - 13) informowanie na piśmie o postaniu członkostwa w Spółdzielni.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej oraz Walnemu Zgromadzeniu.
3. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków, który zawiera dane określone w art. 30 ustawy prawo spółdzielcze, a ponadto kwotę zadłużeń członka względem Spółdzielni, w tym z tytułu opłat związanych z zajmowanym lokalem oraz nr PESEL.
4. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać powyższy rejestr.

§ 111

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki.
2. Zarząd może udzielić pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§ 112

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

§ 113

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

## DZIAŁ X. ZAKAZ KONKURENCJI

### § 114

1. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej oraz osoby pozostające z członkami Rady Nadzorczej i członkami Zarządu w związku małżeńskim nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności wykonywać usług i dostaw na rzecz Spółdzielni oraz uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność na rzecz Spółdzielni.
2. W skład Rady 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 w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu w linii bocznej.

### § 115

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
2. Naruszenie zakazu konkurencji, o której mowa w ust. 1 powoduje następujące konsekwencje:
  - 1) stanowi podstawę odwołania członka Zarządu i Rady Nadzorczej oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach,
  - 2) może spowodować zawieszenia członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności członka Rady.
3. Uchwałę o zawieszeniu w czynnościach członka Rady Nadzorczej podejmuje Rada Nadzorcza. Zawieszenie wymaga większości 2/3 głosów.
4. Walne Zgromadzenie na najbliższym posiedzeniu rozstrzyga o uchyleniu bądź odwołaniu zawieszonych członka Rady Nadzorczej.
5. Pracownik etatowy Spółdzielni nie może być wybierany do Rady Nadzorczej Spółdzielni.

## DZIAŁ XI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 116

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem stosuje się przepisy ustawy z dnia 16.09.1982r. – Prawo spółdzielcze (tj. Dz.U. z 2017r. poz.1560 z późniejszymi zmianami), Ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2013r. poz. 1222 z późniejszymi zmianami) oraz innych ustaw.
2. Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany Statutu wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

## SPIS TREŚCI

DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.....	2
ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA WSTĘPNE.....	2
ROZDZIAŁ 2. CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI.....	2
DZIAŁ II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI .....	4
ROZDZIAŁ 1. POWSTANIE CZŁONKOSTWA.....	4
ROZDZIAŁ 2. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW.....	7
ROZDZIAŁ 3. USTANIE CZŁONKOSTWA.....	10
ROZDZIAŁ 4. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.....	11
ROZDZIAŁ 5. UDZIAŁY.....	13
DZIAŁ III. PRAWA DO LOKALI.....	13
ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE.....	13
ROZDZIAŁ 2. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.....	14
ROZDZIAŁ 3. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.....	20
ROZDZIAŁ 4. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU.....	22
ROZDZIAŁ 5. WYNAJEM LOKALI.....	27
ROZDZIAŁ 6. ZAMIANA MIESZKAŃ.....	27
ROZDZIAŁ 7. SPRZEDAŻ MIESZKAŃ.....	28
DZIAŁ IV. PRZENIESIENIE PRAW DO LOKALI.....	28
ROZDZIAŁ 1. PRZEPISY OGÓLNE.....	28
ROZDZIAŁ 2. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.....	29
ROZDZIAŁ 3. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO I DO GARAŻU.....	30
ROZDZIAŁ 4. LOKALE MIESZKALNE NABYTE PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ OD ZAKŁADÓW PRACY.....	31

DZIAŁ V. WKŁADY.....	32
ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE.....	32
ROZDZIAŁ 2. WKŁADY MIESZKANIOWE.....	34
ROZDZIAŁ 3. ROZLICZENIE Z TYTUŁU WKŁADU MIESZKANIOWEGO.....	35
ROZDZIAŁ 4. WKŁADY BUDOWLANE.....	37
ROZDZIAŁ 5. ROZLICZENIE Z TYTUŁU WKŁADU BUDOWLANEGO.....	38
DZIAŁ VI. OPŁATY ZA UŻYTKOWANIE LOKALI.....	39
DZIAŁ VII. ROZLICZENIE Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU.....	42
DZIAŁ VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.....	42
DZIAŁ IX. ORGANY SPÓŁDZIELNI.....	45
ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE.....	45
ROZDZIAŁ 2. WALNE ZGROMADZENIE.....	46
ROZDZIAŁ 3. RADA NADZORCZA.....	50
ROZDZIAŁ 4. ZARZĄD.....	55
DZIAŁ X. ZAKAZ KONKURENCJI.....	58
DZIAŁ XI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.....	59

## SPIS TREŚCI

<b>DZIAŁ I</b>		<b>POSTANOWIENIA OGÓLNE</b>	<b>2</b>
	ROZDZIAŁ 1	POSTANOWIENIA WSTĘPNE	2
	ROZDZIAŁ 2	CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI	2
<b>DZIAŁ II</b>		<b>CZŁONKOWIE SPÓLDZIELNI</b>	<b>4</b>
	ROZDZIAŁ 1	POWSTANIE CZŁONKOSTWA	4
	ROZDZIAŁ 2	PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW	7
	ROZDZIAŁ 3	USTANIE CZŁONKOSTWA	10
	ROZDZIAŁ 4	POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE	11
	ROZDZIAŁ 5	UDZIAŁY	13
<b>DZIAŁ III</b>		<b>PRAWA DO LOKALI</b>	<b>13</b>
	ROZDZIAŁ 1	POSTANOWIENIA OGÓLNE	13
	ROZDZIAŁ 2	SPÓLDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	14
	ROZDZIAŁ 3	SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	20
	ROZDZIAŁ 4	PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU	22
	ROZDZIAŁ 5	WYNAJEM LOKALI	27
	ROZDZIAŁ 6	ZAMIANA MIESZKAŃ	27
	ROZDZIAŁ 7	SPRZEDAŻ MIESZKAŃ	28
<b>DZIAŁ IV</b>		<b>PRZENIESIENIE PRAW DO LOKALI</b>	<b>28</b>
	ROZDZIAŁ 1	PRZEPISY OGÓLNE	28
	ROZDZIAŁ 2	SPÓLDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	29
	ROZDZIAŁ 3	SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO I DO GARAŻU	30
	ROZDZIAŁ 4	LOKALE MIESZKALNE NABYTE PRZEZ SPÓLDZIELNIĘ OD ZAKŁADÓW PRACY	31
<b>DZIAŁ V</b>		<b>WKŁADY</b>	<b>32</b>
	ROZDZIAŁ 1	POSTANOWIENIA OGÓLNE	32
	ROZDZIAŁ 2	WKŁADY MIESZKANIOWE	34
	ROZDZIAŁ 3	ROZLICZENIE Z TYTUŁU WKŁADU MIESZKANIOWEGO	35
	ROZDZIAŁ 4	WKŁADY BUDOWLANE	37
	ROZDZIAŁ 5	ROZLICZENIE Z TYTUŁU WKŁADU BUDOWLANEGO	38
<b>DZIAŁ VI</b>		<b>OPLATY ZA UŻYTKOWANIE LOKALI</b>	<b>39</b>
<b>DZIAŁ VII</b>		<b>ROZLICZENIE Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU</b>	<b>42</b>
<b>DZIAŁ VIII</b>		<b>GOSPODARKA SPÓLDZIELNI</b>	<b>42</b>
<b>DZIAŁ IX</b>		<b>ORGANY SPÓLDZIELNI</b>	<b>45</b>

	ROZDZIAŁ 1	POSTANOWIENIA OGÓLNE	45
	ROZDZIAŁ 2	WALNE ZGROMADZENIE	46
	ROZDZIAŁ 3	RADA NADZORCZA	51
	ROZDZIAŁ 4	ZARZĄD	55
<b>DZIAŁ X</b>		<b>ZAKAZ KONKURENCJI</b>	<b>58</b>
<b>DZIAŁ XI</b>		<b>POSTANOWIENIA KOŃCOWE</b>	<b>59</b>

