

# STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „RODŁO” W OPOLU

## I. Postanowienia ogólne

### § 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa „Rodło w Opolu i zwana jest dalej Spółdzielnią.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie Statutu, ustawy z dnia 16.09.1982r Prawo spółdzielcze ( Dz. U. z 1995 r. Nr 54 , poz.288;Nr 133 poz.654, Dz. U. z 1996r. Nr 5 poz.32; Nr 24 poz.110; Nr 43 poz.189, Dz. U. z 1997 r. Nr 32 poz.183; Nr 111 poz.723; Nr 121 poz.769 i poz.770, Dz. U. z 1999 r. Nr 40 poz.399 Nr 60 poz.636; Nr 77 poz.874; Nr 99 poz.1151 oraz Dz. U. z 2001 r. Nr 4 poz.27, Nr 69 poz.724 (Dz. U. z 2005 Nr 122, poz.1024) , ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (DZ. U. z 2001 r. Nr 4 poz.27;Nr 57 poz.601; Nr 154 poz.1802, Dz. U. z 2002 r. Nr 240 poz.2058, Dz. U. z 2005 Nr 122, poz.1024, **Dz. U. Nr 167, poz. 1398, Dz. U. z 2007r. poz.873**) i innych ustaw.

### § 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Opole  
ul Nowowiejska Nr 5
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

### § 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali

mieszkalnych, domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu .

2. Przedmiotem działalności jest:

- 1) Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi PKD – 70.32. A,
- 2) Zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi PKD - 70.32 .B,
- 3) Wynajem nieruchomości na własny rachunek PKD – 70.20.Z,
- 4) Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek PKD – 70.11.Z
- 5) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek PKD – 70.12.Z,

3. W ramach przedmiotu działalności Spółdzielnia może:

- 1) budować lub nabywać budynki w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności ,
- 2) budować lub nabywać budynki w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 3) budować lub nabywać domy jednorodzinne w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- 4) budować lub nabywać budynki w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu
- 5) budować lub nabywać budynki w celu sprzedaży lub wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu

## § 4

Dla realizacji zadań określonych w § 3 Spółdzielnia:

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną **w zakresie budownictwa mieszkaniowego**
- 2) zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków ,
- 3) zarządza nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej Członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem ( współwłaścicielem) tej nieruchomości.

## § 5

1. Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
2. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji zadań określonych w § 3 i 4 .
3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpienia z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzje w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji ) tych organizacji.

## II. Członkowie.

### § 6

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna , choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkiem Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
3. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile spełnia jedno z następujących kryteriów:
  - 1) małżonek jest członkiem Spółdzielni,
  - 2) spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa,
  - 3) przypadło jej, wskutek śmierci małżonka, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługiwało uprzednio obojgu małżonkom,
  - 4) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską **w rozumieniu art.2 ust.5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych** byłego członka **spółdzielni**, wspólnie z nim zamieszkującą, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło

wskutek ustania członkostwa lub nie dokonania czynności określonych Statutem,

- 5) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
- 6) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
- 7) oczekuje ustanowienia, na podstawie umowy o budowę zawartej ze Spółdzielnią:
  - spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - prawa odrębnej własności,
- 8) nabyła ekspektatywę odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji,
- 9) wygrała przetarg na ustanowienie prawa odrębnej własności,
- 10) osoba, która została pozbawiona członkostwa, jeśli w terminie 6 miesięcy ustały przyczyny będące podstawą jego pozbawienia

## § 7

1. Liczba członków przyjmowanych do Spółdzielni na zasadach ogólnych musi odpowiadać liczbie lokali przewidzianych do budowy w wieloletnim programie inwestycyjnym Spółdzielni lub lokali mieszkalnych z odzysku.
2. Kolejność zaspokajania potrzeb lokalowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów, a następnie według daty przystąpienia do Spółdzielni.
3. **W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust.2 członek ma prawo do uzyskania w budynkach nowobudowanych spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu w celu ustanowienia tego prawa.**
4. **O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 3 członek powiadamiany jest pisemnie.**
5. **Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów, o których mowa ust.3 przez członków, Spółdzielnia przedkłada oferty innym osobom. Przyjęcie**

tych osób w poczet członków następuje w kolejności daty złożenia wniosków przez te osoby.

6. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być przez spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka na warunkach prawa odrębnej własności lokalu jeżeli do tego lokalu nie istnieją roszczenia określone w § 31 ust. 4-9,
7. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal, do którego wygasło spółdzielcze prawo może być zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
8. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu, o ile wniosą wkłady odpowiadające rynkowej wartości lokalu, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
9. Członkowie, o których mowa w ust. 8 zawiadamiani są pisemnie w kolejności, o której mowa w ust. 2 o możliwości uzyskania odrębnej własności lokalu.
10. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący.
11. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom, o których mowa w ust. 8 Spółdzielnia może do lokalu, o którym mowa w ust. 6 i 7 ustanowić tytuł prawny w drodze przetargu nieograniczonego.
12. Osoby, o których mowa w ust. 11 zawiadamiani są o przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu poprzez wywieszenie ogłoszeń w budynkach spółdzielni oraz publikację ogłoszenia w prasie lokalnej w terminie 30 dni przed wyznaczoną datą przetargu.
13. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
14. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty o których mowa w § 59 statutu.
15. W wypadkach, gdy ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz z mocy prawa przechodzi na

spółdzielnię. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nabyte przez Spółdzielnię, na mocy art.17<sup>12</sup> ustawy, spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

16. Członek nie mający zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, to członek:

- 1) nie posiadający żadnego mieszkania,
- 2) oczekujący na realizację przez spółdzielnię zamiany mieszkania dotychczas zajmowanego,

17. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
- 2) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, .
- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni.

## § 8

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji w formie pisemnej **podpisanej przez osobę ubiegającą się o członkostwo**, zawierającej: imię i nazwisko, adres zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej - jej nazwę i siedzibę oraz adres, jak również ilość zadeklarowanych udziałów i wkładów ,oraz określenie o jaki lokal (mieszkalny, użytkowy, garaż) ubiega się.

Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do czynności prawnych - deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.

2. O przyjęciu w poczet członków decyduje Zarząd w formie uchwały.

3. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu lub członka Zarządu i pełnomocnika Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.

4. Uchwała o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w terminie **4 tygodni** od daty złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia, zainteresowany

powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia w poczet członków powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia . Odwołanie powinno być rozpatrzone najpóźniej w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia.

5. **Zarząd nie może** odmówić przyjęcia w poczet członków osobie spełniającej warunki określone **w § 6**
6. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat , o których mowa **w art.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych** , zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
7. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr **członków**.

## § 9

1. Członkowi Spółdzielni może przysługiwać:
  - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego (w tym do garażu lub do miejsca postojowego ), do domu jednorodzinnego, lub które zostało nabyte w sposób pochodny w każdym czasie,
  - 3) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
  - 4) najem lokalu mieszkalnego lub użytkowego.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym.

Po bezskutecznym upływie 6 miesięcy - terminu wyznaczonego przez Spółdzielnię wystąpienia do sądu , wyboru dokonuje Spółdzielnia.

3. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie 6 miesięcy - terminu wyznaczonego przez Spółdzielnię wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

### III. Prawa i obowiązki członków

#### A. Postanowienia ogólne

#### § 10

##### 1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów spółdzielni,
- 2) prawo czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków związanych z jej działalnością, a także brania udziału w realizacji jej zadań statutowych.
- 3) **prawo otrzymywania odpisów statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu nieodpłatnie**
- 4) **prawo otrzymywania kopii uchwał organów spółdzielni,**
- 5) **prawo do otrzymywania kopii protokołów organów spółdzielni protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi z zastrzeżeniem postanowień art. 18 § 3 ustawy - Prawo spółdzielcze,.**
- 6) **prawo używania lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, uzyskanego na podstawie umowy,**
- 7) **prawo pisemnego żądania zawarcia umowy przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, do którego przysługiwało mu lokatorskie lub własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu,**
- 8) **prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności przepisami prawa lub statutu,**
- 9) **prawo do otrzymywania w sposób wskazany w Statucie i ustawie informacji o czasie , miejscu, porządku obrad Walnego Zgromadzenia,**



informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia , oraz o prawie do zapoznania się z tymi dokumentami,

- 10) prawo żądania w trybie określonym w Statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw i prawo zgłaszania projektów uchwał ,
- 11) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonych ustawą i Statutem,
- 12) prawo zaznajamiania się z wnioskami polustracyjnymi i informacją Zarządu o ich realizacji.
- 13) prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy spółdzielni wniosków dotyczących działalności spółdzielni
- 14) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale , eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni ,
- 15) prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta - w przypadku uczestniczenia w obradach walnego zgromadzenia
- 16) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
- 17) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń spółdzielni,
- 18) prawo zawarcia umowy ze spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym Statutem spółdzielni,
- 19) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem spółdzielni,
- 20) prawo żądania zawarcia umowy:
  - a) przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w budynku wybudowanym na gruncie do którego Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego,
  - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje

- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- c) przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
- 21) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni
- 22) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
- 23) korzystanie z innych praw określonych w Statucie
2. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 nie obejmują treści protokołów obrad organów spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych.
3. Koszty wydania kopii dokumentów o których mowa w ust. 1 pkt. 6 określa Rada Nadzorcza spółdzielni.
4. Członek, zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w ust.1 , zgłasza pisemnie zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 7 dni.
5. 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.
6. Członek ,jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków.

## § 11

### **1. Członek Spółdzielni jest obowiązany:**

- 1) wnieść wpisowe, zadeklarowane udziały.**
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego w umowie, za wyjątkiem , gdy o członkostwo ubiega się jako współmałżonek członka,**
- 3) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach dotyczących dokonania podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości,**
- 4) stosować się do postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,**
- 5) dbać o dobro Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie,**
- 6) uiszczać terminowo co miesiąc z góry do 20 dnia miesiąca opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem lokalu ,eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal , eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.**
- 7) uczestniczyć w pokrywaniu start Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,**
- 8) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia w poczet członków oraz mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze Spółdzielnią.**
- 9) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,**
- 10)korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,**
- 11)przestrzegać regulaminu porządku domowego,**
- 12)niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,**
- 13)udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,**

- 14) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 15) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów oraz odczytu tych urządzeń,
- 16) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie.

## B. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

### § 12

1. Członkowi Spółdzielni służy prawo odwołania się do Rady Nadzorczej, od uchwały Zarządu o odmowie przyjęcia w poczet członków.
2. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje w ciągu **30** dni od daty jej otrzymania na piśmie odwołanie do Walnego Zgromadzenia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. Odpis uchwały Walnego Zgromadzenia członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.
3. Uchwała Walnego Zgromadzenia może być zaskarżona do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub Statutem, w terminie 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, a jeśli wnosi je członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu – w ciągu 6 tygodni od powzięcia przez członka wiadomości o uchwale, lecz nie później niż przed upływem jednego roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
4. Wnioski i **skargi** członków kierowane do Zarządu winny być rozpatrzone w ciągu jednego miesiąca. W razie odmowy załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, zasadności zmiany opłat, Zarząd obowiązany jest podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Odwołanie powinno być wniesione w ciągu 14 dni od daty zawiadomienia o decyzji odmownej.
5. **Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia**

odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie decyzja Zarządu staje się ostateczna.

6. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy. Decyzja Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym.
7. Wnioski i skargi członków kierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu 3 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni od daty rozpatrzenia skargi lub wniosku.
8. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od otrzymania pisma. Odwołanie to powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
9. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
10. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

## C. Wpisowe, udziały

### § 13

1. Członek Spółdzielni - osoba fizyczna – jest obowiązany wnieść wpisowe w wysokości 100.00 i co najmniej jeden udział w wysokości 50.00 zł.
2. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa.
3. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
4. Wypłata udziałów następuje w terminie jednego miesiąca od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za roku w którym członek przestał należeć do Spółdzielni.

#### D. Zasady ogólne wnoszenia wkładów

### § 14

**Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, lub prawa odrębnej własności, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych .**

### § 15

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali , do których mają być ustanowione prawa określone w § 10ust. 19 dokonuje się w dwóch etapach:
  - 1) wstępnie - na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu. Wstępnie ustalony koszt budowy lokalu jest podstawą do ustalenia terminów i wysokości zaliczek na wkład, do którego wnoszenia jest zobowiązany członek. W przypadku zmiany cen w trakcie realizacji inwestycji dopuszcza się korygowanie wstępnie ustalonego kosztu budowy.

- 2) ostatecznie - po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię **ale nie później niż 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.**
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej( kosztu budowy)poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem zasad określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą zawierających:
- 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
  - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
  - 3) określenie, które koszty 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 ),
  - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
  - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania ( np. wyposażenie kuchni ,łazienki, podłogi),
  - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).

## § 16

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 14 stanowi podstawę do wykreślenia przez Spółdzielnię umowy o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

## § 17

- 1. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.**
- 2. Jeśli wstępnie pobrany wkład okaże się wyższy od wkładu ustalonego w rozliczeniu ostatecznym nadpłata powinna być zwrócona członkowi ,a jeśli okaże się niższy- członek powinien dokonać wpłaty uzupełniającej w terminie określonym przez Spółdzielnię.**

## § 18

### **E. Zasady ogólne przekształcania tytułów prawnych do lokalu**

## § 19

- 1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony do żądania, aby Spółdzielnia przeniosła na niego prawo odrębnej własności lokalu.**
- 2. Uprawnienie, o którym mowa w ust.1 , nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych, których koszt budowy sfinansowany został ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.**

## § 20

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

## § 21



1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.
2. **Koszty porządkowania stanu prawnego danej nieruchomości obciążają posiadaczy spółdzielczych praw do lokali w tej nieruchomości, niezależnie od tego czy są zainteresowane wyodrębnieniem własności lokalu**
3. **Nie wymienione w ust. 2 koszty pozostałych prac przygotowawczych niezbędnych do określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach są kosztem Spółdzielni rozliczanym na ogół członków niezrefundowana przez Skarb Państwa.**
4. **Koszty czynności prac przygotowawczych do realizacji wniosku o przeniesienie własności lokalu ( np. ustalenie wysokości rozliczeń finansowych, uzyskanie zaświadczeń niezbędnych dla sporządzenia aktu notarialnego itp.) obciążają wnioskodawcę przeniesienia własności lokalu.**
5. **Szczegółowe zasady rozliczania tych kosztów wymienionych w ust. 2,3,4 określa Radę Nadzorczą.**
6. **Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.**

## F. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

### § 22

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje przez zawarcie umowy o **ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do**

lokalu mieszkalnego, mocą której Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i Statucie Spółdzielni. Umowa ta powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

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

8. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.
9. Wydane przed dniem 24 kwietnia 2001 r. przydziały spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mają charakter umowy między Spółdzielnią i członkiem o ustanowienie tego prawa.
- 10. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanawiane na rzecz członka Spółdzielni - osoby prawnej.**

## § 23

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

**1) zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonych w umowie.**

2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,

3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,

4) określenie wielkości lokalu, terminu oddania

lokalu oraz terminu i wysokości wpłat na wkład mieszkaniowy,

5) zobowiązanie Spółdzielni do zawarcia umowy o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z chwilą nadejścia terminu oddania lokalu.

6) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.

**3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w ust.1 pkt. 1 , bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.**

4. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

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

**6. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w budynku nowo budowanym , wnosi wkład budowlany w wysokości różnicy między kosztem budowy przypadającym na**

jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu . Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

7. **Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu , członek z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego nie wniesioną część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.**
8. **W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu , Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.**
9. **Jeżeli rozwiązanie umowy , o którym mowa w ust.8 , nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.**
10. **Jeżeli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust.8 , nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.**
11. **Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie realizujący roszczenie w trybie § 32 Statutu, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 26ust.4-6 statutu , oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.**
12. **Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie w związku z realizacją zamiany mieszkań wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa**

**zgodnie z § 27 ust1-3 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.**

- 13. Członek uzyskujący ponownie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo mu przysługujące wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości należnego tej osobie wkładu z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 26ust.4-5 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.**

## **§ 24**

- 1. Członek , którym mowa w § 7ust.8 Statutu , ubiegający się o prawo odrębnej własności, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.**
- 2. Członek , uzyskujący w trybie , o którym mowa w § 7ust.11 i 12 Statutu , prawo odrębnej własności, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.**

## **§ 25**

- 1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa, oraz w innych przypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i Statucie.**

2. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
  - 1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki , dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
  - 2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczaniem opłat, o których mowa w art.4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za 6 miesięcy
3. W wypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust.2 , wobec jednego albo obojga małżonków.
4. Z chwilą, gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust.2 i 3 , stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.

## § 26

1. 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 postanowieniem statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 27 Statutu 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 § 59 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

- 3. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.  
Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.**
- 4. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu, gdy z roszczeniem w trybie § 30 ust.4-9 statutu występują osoby uprawnione, spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu określonej na dzień wygaśnięcia tego prawa. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.**
- 5. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.**
- 6. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.**

## § 27

- 1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w związku z realizacją zamiany mieszkania spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu  
W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na**

sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą w wyniku zamiany spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu w wyniku zamiany.
4. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu przez byłego członka, Spółdzielnia określa należny osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.  
W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

## § 28

1. Na żądanie pisemne 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 § 26 ust.2, 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 uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,

3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 59



2. W odniesieniu do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30.11. 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych ( Dz. U. z 1996 r. Nr 5 poz. 32 ze zm.) przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.
3. Wpływy z wpłat , o których mowa w ust.1 , Spółdzielnia przeznaczna na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal .
4. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o której mowa w ust.1, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
5. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w ust. 1 Statutu, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich ,jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się , iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni. W tym wypadku nie stosuje się art. 15 ust.6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. Jeżeli Spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej , ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka , któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

## § 29

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego

**o podział tego prawa . Były małżonek nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia , w którym przypadło mu prawo do lokalu.**

2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają 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 Zarząd może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

## § 30

1. **Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską.**
2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o której mowa w ust.1, Spółdzielnia wyznaczy mu 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 lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Przepis ust.1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
4. **W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 25 ust.2-4 roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.**
5. **W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności określonych w § 28 , roszczenia o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.**
6. **W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu**

mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności o których mowa o w ust. 1-3 , roszczenia o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.

7. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust.4-6 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym ,biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 4-6 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie krótszego niż 6 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
8. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa roszczenie o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje zamieszkałym razem z byłym członkiem: małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
9. Do zachowania roszczeń ,o których mowa w ust.8 konieczne jest złożenie w terminie 1 roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
10. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania Spółdzielnia zawiadamia osoby uprawnione, o których mowa w ust.8 i 9 o przysługującym im roszczeniu o przyjęcie w poczet członków i zawarciu umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego oraz o konsekwencjach wygaśnięcia tych roszczeń.

**11. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego , o której mowa w § 25 ust.2-4, § 26, i § 27 stosuje się odpowiednio postanowienia § 75 Statutu.**

**12. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby , które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.**

## G. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

### § 31

1. Członkowie Spółdzielni , którym przed dniem 24.04.2001 r. przysługiwało własnościowe prawo do lokalu na podstawie dotychczasowych przepisów zachowują spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
2. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 69, 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 sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Żądaniem tym występuje zarząd na wniosek rady nadzorczej.
3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym na nieruchomości.
4. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany.  
Dopóki prawo to nie wygaśnie zbycie samego wkładu jest nieważne. Zbycie prawa części lokalu jest niedopuszczalne, chyba że zbywana część odpowiada kryterium samodzielnego lokalu
5. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu wymaga formy aktu notarialnego.  
Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie do Spółdzielni.
6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa,

- spadkobiercy , licytanta, jeżeli odpowiada on wymogom statutu.
7. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali dla których zostały założone księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.
  - 8..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.
  - 9.. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo Osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lokalu lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.  
Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.
  10. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek bądź osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, 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 dostarczenia innego lokalu.

## § 32

1. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

## § 33

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

## § 34

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa małżonkowie powinni zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego .

## § 35

Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku. i jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, złożyć deklarację członkowską.

## § 36

1. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, wówczas powinni oni w terminie 1 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.

3. **W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa §59, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu, przeciwko obowiązującego porządku domowego albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub innych nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem, tym występuje zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.**
4. **Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji.**

### § 37

1. **W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.**
2. **Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust.1 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.**
3. **Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art.17<sup>11</sup> ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.**

### § 38

1. **Członek uzyskujący spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z § 36 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.**

2. Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu wnosi wkład budowlany zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.
3. W wypadku modernizacji budynku członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest obowiązany uzupełnić wkład budowlany.
4. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

## § 39

- 1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest wypłacić osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa ustalona w sposób określony w ust.2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku, przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.**
- 2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka bądź osobę niebędącą członkiem spółdzielni, 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 niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.**
- 3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie do lokalu, o którym mowa w art.7 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych**



4. Członek o którym mowa w § 7 ust. 8 Statutu, ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
5. Członek , uzyskujący w trybie , o którym mowa w § 7 ust.11 i 12 Statutu, prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego , przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

## § 40

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:

- 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową ,w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,

4)spłaty zadłużenia z tytułu opłat o których mowa w § 59

2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka spółdzielni albo osobę nie będącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

## § 41

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby nie będącej członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu **określonym w § 40**, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

#### § 42

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi lub osobie nie będącej członkiem przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.

2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

#### § 43

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art.24<sup>1</sup> ust.2 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece ( Dz. U. z 2001r. nr 124, poz.1361 i nr 125, poz. 1368 oraz z 2002r. nr 169, poz.1387 **ze zm**).

#### § 44

**Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.**

## § 45

Do istniejących w dniu 24 kwietnia 2001r. praw do domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 2<sup>1</sup> ustanowionego ustawą z dnia 19 grudnia 2002r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw. Do czasu przeniesienia własności na rzecz członka Spółdzielni mają zastosowanie zasady:

- 1)** jeżeli prawo do domu jednorodzinnego przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności domu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela. Pełnomocnik ( przedstawiciel) uprawniony jest do udziału w walnym zgromadzeniu.
- 2)** w razie śmierci jednego z małżonków, którym prawo do domu jednorodzinnego przysługiwało wspólnie, przepis pkt. 1 stosuje się odpowiednio,
- 3)** po przeprowadzeniu rozliczenia kosztów budowy i ostatecznym ustaleniu wkładów budowlanych, wniesieniu przez członków tych wkładów bądź też ich części i przejęciu zobowiązań Spółdzielni pokrywających resztę należności z tytułów wkładów Spółdzielnia przenosi na członków własność przydzielonych domów wraz z prawami do działek,
- 4)** przeniesienie własności domu może nastąpić także na rzecz spadkobierców członka lub małżonków, jeśli prawo do domu przysługuje im obojgu.
- 5)** członkowie, oprócz wkładu budowlanego, obowiązani są pokryć koszty przeniesienia własności domu, a także udział w kosztach likwidacji Spółdzielni, o ile przeniesienie własności następuje w ramach postępowania likwidacyjnego.

## H. Odrębna własność lokalu

### § 46

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta być winna w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Umowa ta powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna określać:
  - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonych w umowie,**
  - 2) zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) zasady ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - 5) określenie tytułu prawnego do gruntów pod budowę,
  - 6) terminów wpłat wkładu budowlanego,
  - 7) terminu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy,
  - 8) terminu ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz członka oraz rozliczenia związanych z tym kosztów, w tym opłat notarialnych, kosztów założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej.
  - 9) warunki rozwiązania umowy o budowę.
3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię.
  - 1)** Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w ust. 2, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
  - 2)** wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

4. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
5. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
6. Wkład budowlany albo zaliczkę na wkład budowlany członek obowiązany jest wnieść w całości przed ustanowieniem na jego rzecz odrębnej własności lokalu.
7. Wysokość zaliczki na wkład budowlany, rat spłaty pozostającej części wkładu budowlanego i terminy dokonywania wpłat – określa Zarząd.
8. Zasady ustalania kosztów budowy i ich rozliczania na poszczególne lokale uchwała Rada Nadzorcza. **Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.**
9. W razie zbycia prawa odrębnej własności lokalu, a także lokalu o innym przeznaczeniu, wszystkie raty, o których mowa w ust.7, stają się natychmiast wymagalne. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy prawo odrębnej własności lokalu przechodzi w drodze darowizny na osobę bliską członka Spółdzielni, chyba że co innego wynika z umowy kredytowej dotyczącej danego lokalu.
10. **Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.**

## § 47

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 50 ust. 1 i 2, 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 lub jego część i staje się skuteczne z chwilą złożenia deklaracji członkowskiej przez nabywcę, nabywców lub spadkobiercy. W razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

## § 48

1. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy, powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami budowy lokalu, uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje ekspektatywa odrębnej własności lokalu.

## § 49

1. Wartość nakładów poczynionych przez członka Spółdzielni na dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu (wyposażenie ponadnormatywne), nie jest zaliczana na wkład budowlany. W przypadku zbycia prawa odrębnej własności lokalu, rozliczenia z tego tytułu dokonane mogą być bezpośrednio między członkiem zbywającym prawo odrębnej własności lokalu, a nabywcą tego prawa.
2. W przypadku zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu, rozliczenie z tytułu wyposażenia ponadnormatywnego winno nastąpić bezpośrednio pomiędzy ustępującym członkiem Spółdzielni, a nabywcą – w terminie określonym przez Zarząd. W przypadku nie dokonania takiego rozliczenia w terminie określonym przez Zarząd, Zarząd określa, które elementy wyposażenia ponadnormatywnego nie mogą być odłączone bez istotnego zmniejszenia ich wartości i wypłaca członkowi zbywającego ekspektatywę ich aktualną wartość, pomniejszoną o koszt

zużycia. Członek nabywający ekspektatywę odrębnej własności lokalu, obowiązany jest wpłacić kwotę, o której wyżej mowa – na zasadach obowiązujących przy wnoszeniu zaliczki na wkład budowlany określonych w § 46 ust. 7.

## § 50

1. Do rozliczenia z członkami zbywającymi ekspektatywę odrębnej własności lokalu, przyjmuje się uaktualnione wartości wkładów budowlanych według zasad ustalonych przez Radę Nadzorczą.
2. Członek, który nabywa ekspektatywę odrębnej własności lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany w wysokości ustalonej zgodnie z zasadami obliczania równowartości prawa odrębnej własności - nie mniejszej od kwoty wypłaconej ustępującemu członkowi.

## § 51

Prawo odrębnej własności lokalu uprawnia do używania lokalu oraz do dysponowania lokalem, w szczególności zbycia lokalu, oddania go w najem albo do bezpłatnego używania, a także do współkorzystania z nieruchomości wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem i zgodnie z postanowieniami statutu.

## § 52

Odrębna własność lokalu może zostać ustanowiona na rzecz osoby fizycznej, osoby prawnej, małżonków czy też kilku osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

## § 53

1. Członek uzyskuje prawo odrębnej własności lokalu z chwilą ustanowienia przez Spółdzielnię tego prawa na rzecz członka **w formie aktu notarialnego..**
2. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
3. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
4. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
5. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
6. **Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust.5.**
7. Zawarcie umowy o ustanowieniu prawa odrębnej własności lokalu następuje w kolejności wynikającej z zawarcia umów o budowę lokalu. O kolejności decyduje kolejność uzyskania członkostwa w Spółdzielni i kolejność wniesienia wkładu budowlanego lub zaliczki na wkład budowlany. Następca prawny byłego członka uzyskuje kolejność właściwą dla byłego członka.
8. Zarząd Spółdzielni może odstąpić od zachowania kolejności, o której mowa w ust.7 jedynie na wniosek zainteresowanych członków i pod warunkiem nie naruszenia uprawnień pozostałych członków.
9. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu 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 wyboru dokonuje Spółdzielnia.
10. **Jeżeli dana nieruchomość jest zarządzana przez Spółdzielnię w trybie określonym art.1 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych to ,**



**Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.**

## § 54

Lokal mieszkalny, którego odrębna własność została ustanowiona na rzecz członka,, może być używana wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem.

## § 55

1. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z chwilą wydania lokalu członkowi.
2. Zasady wnoszenia opłat za lokale regulują postanowienia rozdziału „I. Opłaty za używanie lokali.” § 59 - 62
3. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisu Kodeksu Postępowania Cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

## § 56

1. **Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami Spółdzielni.**
2. Większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie

danej nieruchomości, obliczana wg wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust.1 a , art. 31 i 32 ustawy o własności lokali. Uchwała, o której mowa nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.

3. W zakresie nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, zastrzeżeniem ust. **4 i 5**
4. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, choć właściciele lokali nie są członkami Spółdzielni, z zastrzeżeniem art.24<sup>1</sup> i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z zastrzeżeniem 18 ust.1 oraz art. 29 ust. 1 i ust. 1 a które stosuje się odpowiednio.
5. Przepisów ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 24<sup>1</sup> i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.
7. Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.
8. Do własności lokali o innym przeznaczeniu stosuje się odpowiednio postanowienia dotyczące własności lokali mieszkalnych, zaś do prawa do miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym – przepisy o współwłasności lokalu.
9. Spółdzielnia może ustanawiać na rzecz członków prawo do miejsca postojowego, jako udział we współwłasności wielostanowiskowego lokalu garażowego.
10. Szczegółowe zasady gospodarowania miejscami postojowymi ustala regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## I. Zamiany lokali

### § 57

**1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować pomiędzy członkami posiadającymi to samo prawo do lokalu .**

**Umowa zamiany lokali przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności lokalu wymaga formy aktu notarialnego..**

### § 58

Tryb zamiany mieszkań określa regulamin przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## J. Opłaty za używanie lokali

### § 59

- 1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, są obowiązani wносить opłaty na pokrywanie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni , a także na pokrywanie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody.**
- 2. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali, są obowiązani wносить opłaty na pokrywanie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych , eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni , a także na pokrywanie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody.**

3. Osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali **są obowiązane wносить opłaty na pokrywanie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni , a także na pokrywanie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody.**
4. **Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni, są obowiązani wносить opłaty na pokrywanie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich na lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych a także pokrywanie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody. Są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni , które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby wspólnie zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.**
5. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1-4, obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomością, podatki i ubezpieczenia, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzania lokali i podgrzania wody ), dostawy wody i odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy i inne fundusze celowe.
6. Opłaty określone w ust.1,2,3,4,5 mogą być wykorzystywane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.
7. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. **Opłaty wnoszone przez osoby , o których mowa w ust. 4 są pomniejszane o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnej.**
8. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków. Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza.

**Opłaty , o których mowa w ust.1 ,2 ust.3 wnoszone przez członków**

**Spółdzielni są pomniejszane o tę część kosztów, która pokryta została  
pożytkami z działalności Spółdzielni.**

**Osoby o których mowa w ust.4 nie mają prawa do udziału w pożytkach z  
działalności Spółdzielni.**

- 9. Za opłaty, o których mowa w ust.1-5 , solidarnie z członkami Spółdzielni,  
właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami  
niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze  
własnościowe prawa do lokali, odpowiadają :**
  - osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem  
pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby  
faktycznie korzystające z lokalu.**
- 10. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 11, ogranicza się do wysokości  
opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania  
z lokalu.**
- 11. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni  
pokrywane są z przychodów z działalności, której lokale służą.**

## **§ 60**

- 1. Koszty zarządzania nieruchomościami są finansowane opłatami  
pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi  
przychodami Spółdzielni.**
- 2. Zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania  
nieruchomościami są ustalane na podstawie :**
  - 1) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy  
ciepła określonych w planach uchwalanych przez Radę Nadzorczą,**
  - 2) zasad rozliczania kosztów wymienionych w ust.2 określonych przez Radę  
Nadzorcą.**
- 3. Regulamin określający zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania  
nieruchomości uchwalone przez Radę Nadzorczą powinien zawierać przede  
wszystkim:**

- 1) określenie, że jednostką organizacyjną rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów jest nieruchomości, a w przypadku kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków - budynek**
  - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów ( 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
  - 3) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nie równorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
  - 4) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
  - 5) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nie należytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.
3. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej powinien określać w szczególności:
- 1) budynek jako jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,**
  - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów stałych oraz zmiennych,**
  - 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej ( rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, ),**
  - 4) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nie równorzędnych walorów ciepłych lokalu,**
  - 5) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,**
  - 6) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania zwrotu pokrycia niedoboru.**
- 4. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.**
- 5. Różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a zaliczkowo pobranymi opłatami użytkowników lokali na pokrycie tych**

**kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub dochody danej nieruchomości roku następnego.**

**Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzania ścieków, jeżeli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.**

## § 61

1. Opłaty, o których mowa w § 59, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 20 każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić członków i osoby niebędące członkami posiadające spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właścicieli lokali niebędących członkami co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.  
Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami posiadające spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właścicieli lokali niebędących członkami mogą kwestionować zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.  
**W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.**
4. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.

## § 62

Właściciel lokalu niebędący członkiem może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 ustawy - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

## K.Podział napraw wewnątrz lokali na obciążające Spółdzielnię i członków

### § 63

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody – bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami instalacji elektrycznej, telefonicznej oraz anteny zbiorczej – z wyjątkiem osprzętu.
2. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali, poza zakres określony w ust.1 , uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

### § 64

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale.  
Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się
  - 1) naprawę i wymianę podłóg, posadzek , wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
  - 2) naprawy okien i drzwi,
  - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
  - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
  - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,



- 6) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża członka Spółdzielni.
3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.
- 4. Koszty napraw o których mowa w ust.1 nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.**
- 5. Naprawy w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości nie wymienione w ust.1 oraz naprawy wymienione w § 63 ust.1 są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych .**

## § 65

- 1. Finansowanie remontów określonych w § 64 ust.5 jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.**
- 2. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.**

## § 66

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu, w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy staży pożarnej- także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w

nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.

3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:

- 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni.

## **L. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu, remontu lokali i budynków**

### **§ 67**

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Nakłady, o których mowa w ust.1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.

### **§ 68**

1. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone

jest ze zmianami w układzie funkcjonalno - użytkowym lokalu , zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.

2. W przypadku zwolnienia lokalu rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań dokonywane są za pośrednictwem Spółdzielni lub bezpośrednio między członkami zwalnającym i otrzymującym lokal.
3. Za urządzenia i wyposażenie dodatkowe uznane przez Spółdzielnię za przydatne członek zwalnający lokal zajmowany na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu otrzymuje zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości pozostawionych urządzeń i wyposażenia dodatkowego, a członek obejmujący ten lokal wpłaca tę samą kwotę.
4. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań w odniesieniu do spółdzielczych własnościowych **lub praw odrębnej własności** zbywanych przez członków, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

przetłumaczenia z języka angielskiego na język polski umowy AUTHORISED DISTRIBUTORS AGREEMENT liczącej 24 strony formatu A4

W przypadku przekształcenia tytułu prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

## § 69

1. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, **lub** przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
2. **Jeżeli rodzaj remontu budynku wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanym. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.**
3. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni albo właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu.

Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

4. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust.3 i 4, jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy z dnia 21 .06. 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego( Dz. U. Nr 71 poz. 733 oraz z 2002r. Nr 113 poz. 984 i Nr 168 poz. 1383),

## IV. Ustanie członkostwa

### § 70

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek :

- 1) wystąpienia członka,
- 2) wykluczenia członka,
- 3) wykreślenia członka,
- 4) śmierci członka.

### § 71

- 1.Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za pisemnym wypowiedzeniem złożonym Zarządowi.
- 2.Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
- 3.Za datę wystąpienia członka uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

### § 72

1. Wykluczenie członka ze spółdzielni może nastąpić w wypadku winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu spółdzielni lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może w szczególności nastąpić gdy członek :

- 1) świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,
- 2) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie innym z lokali,
- 3) uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 4) **uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni tj. zalega z opłatami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, - co najmniej 6 miesięcy,**

## § 73

1. Członek nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być wykreślony z rejestru członków spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek :
  - 1) nie wpłacił udziału i wpisowego w terminie określonym w Statucie,
  - 2) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,
  - 3) utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wskutek uchwały Spółdzielni, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni ,
  - 4) **zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa,**
  - 5) **utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię**
  - 6) **zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa ,**
  - 7) **w wyniku orzeczenia sądowego,**
  - 8) **posiadający własność lokalu w nieruchomości, w której właściciele lokali podjęli uchwałę na podstawie art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu**

nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa ,

- 9) posiadający własność lokalu w nieruchomości, do zarządzania której na mocy art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa ,

## § 74

1. Wykluczenia albo wykreślenia dokonuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu albo z własnej inicjatywy – zwykłą większością głosów.
2. Na posiedzenie, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia albo wykreślenia, Rada Nadzorcza wzywa zainteresowanego członka. Rada Nadzorcza ma obowiązek wysłuchać wyjaśnień zainteresowanego członka. Uchwała Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka winna zawierać uzasadnienie. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawić motywy, którymi kierowała się Rada Nadzorcza uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w Statucie.
3. **Zarząd powinien zawiadomić pisemnie zainteresowanego członka o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia lub wykreślenia członka, na co najmniej 7 dni przed datą tego posiedzenia.**

## § 75

1. O wykluczeniu lub wykreśleniu z rejestru członków Spółdzielni Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomić członka listem poleconym w ciągu dwóch tygodni od daty podjęcia uchwały o wykreśleniu lub wykluczeniu, z podaniem trybu i terminu

wniesienia odwołania. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu, ma moc prawną doręczenia. Odmowa przyjęcia zawiadomienia albo dwukrotne nie podjęcie awizowanego zawiadomienia, jest równoznaczne z doręczeniem.

2. Członek ma prawo:

- 1) odwołać się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia, albo
- 2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie 6 tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem. Przepisy art.42 ustawy - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

3. W przypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia

odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, o którym mowa w ust.2 pkt. 2, biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.

4. W wypadku wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członek spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je. Do wniesienia odwołania i jego rozpatrzenia stosuje się postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

5. W przypadku, gdy członek odwołał się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia i przed jego rozpatrzeniem przez ten organ, członek zaskarżył uchwałę do sądu postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

6. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:

- 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba, że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia,
- 2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady,
- 3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
- 4) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego zgromadzenia.

## § 76

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

## V. Organy Spółdzielni

### § 77

Organami Spółdzielni są :

1. Walne Zgromadzenie
2. Rada Nadzorcza,
3. Zarząd,

### § 78

1. Wybory do organów Spółdzielni ,o których mowa w § 77 **pkt. 2 i 3** dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
2. Do organów Spółdzielni **wymienionych pkt. 2 i 3 i wchodzi kandydaci, którzy w wyborach otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów .**
3. Tryb zwoływania organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy tych organów.



4. Członkowie Rady Nadzorczej, 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. Naruszenie powyższego zakazu stanowi podstawę odwołania członka wymienionych organów oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach. **Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przypadki w których:**
- 1) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
  - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
5. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu określonego w ust.4 Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka w pełnieniu czynności i wystąpić z wnioskiem do **Walnego Zgromadzenia** o odwołanie **lub uchylenie zawieszenia zawieszonoego członka Rady Nadzorczej. Zarząd obowiązany jest tę sprawę umieścić w porządku obrad najbliższego walnego Zgromadzenia.**
6. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikiem bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i drugim stopniu linii bocznej.
7. W skład organów Spółdzielni nie mogą wchodzić członkowie , którzy zalegają w zobowiązaniach finansowych wobec Spółdzielni w kwocie przekraczającej trzy miesięczną opłatę za użytkowanie lokalu. W przypadku nie uiszczenia opłat z tytułu używania lokalu przez okres powyżej trzech miesięcy Rada Nadzorcza może zawiesić tego członka w pracach każdego organu Spółdzielni i wystąpić z wnioskiem do właściwego organu o odwołanie.
8. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale, o ile inne postanowienia Statutu nie stanowią inaczej.

## A. Walne Zgromadzenie

### § 79

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

### § 80

1. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście.
2. Każdy członek ma jeden głos bez względu na liczbę posiadanych udziałów.
3. Osoba prawna bierze udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. **Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.** Członkowie małoletni bądź ubezwłasnowolnieni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych, opiekunów lub kuratorów – stosownie do postanowień Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz osoby zaproszone.
5. Członek biorący udział w Walnym Zgromadzeniu ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

### § 81

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
  - 1) Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej spółdzielni,
  - 2) Wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
  - 3) Rozpatrywanie i ocena wyników działalności Spółdzielni, a w szczególności:
    - a) Rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co

do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,

- b) Rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
  - 4) Uchwalanie **regulaminu** Rady Nadzorczej,
  - 5) Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
  - 6) Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, połączenia Spółdzielni, jej podziału i likwidacji, a także przyłączenia jej do innej Spółdzielni,
  - 7) Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich, oraz w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji,
  - 8) Wydzielanie jednostek organizacyjnych na wewnętrzny rozrachunek gospodarczy i decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym oraz zasad gospodarki finansowej tych osiedli,
  - 9) Uchwalanie zmian statutu,
  - 10) Oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć,
  - 11) Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego; wybór delegatów i ich zastępców na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
  - 12) Podejmowanie uchwał w przedmiocie nadwyżki bilansowej (**dochodu ogólnego**) lub sposobu pokrycia strat.
  - 13) Określania kryteriów organizacyjnych i finansowych budowy lub nabywania budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
2. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do dnia 30 czerwca **po upływie roku obrachunkowego**.
  3. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
  4. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
    - 1) Rady Nadzorczej,
    - 2) przynajmniej 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni ,nie mniej niż 15 osób.

5. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania, który będzie przedmiotem obrad.
7. W przypadkach wskazanych w ust.4 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, **zwołuje je** Rada Nadzorcza. **Jeżeli organy spółdzielni nie zwołają Walnego Zgromadzenia wówczas na wniosek żądających zwołuje je** związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona ,lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

## § 82

1. O czasie , miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie Spółdzielni powinni być zawiadomieni na piśmie , przez wywieszenie zawiadomień w domach Spółdzielni i w siedzibie Spółdzielni, na **21** dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Zarząd o czasie ,miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia pisemnie zawiadamia Związek Rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, Krajową Radę Spółdzielczą co najmniej na **21** dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. **Zawiadomienie powinno zawierać informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.**
3. **Zawiadomienia przekazuje się listami poleconymi lub dostarcza się je za pokwitowaniem odbioru ( z datą) wszystkim członkom spółdzielni.**
4. **Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia mają prawo zgłaszać : Zarząd , Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym projekty uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia.**
5. **Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust.4 w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.**

6. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
7. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na walnym zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.
8. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.
9. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków w sposób określony w ust. 1,2,3.

**Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.**

10. Walne zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.
11. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
12. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów . Większość kwalifikowana wymagana jest:
  - 1) 3/4 - dla podjęcia uchwały o likwidacji Spółdzielni oraz przywrócenia działalności Spółdzielni w przypadku uprzedniego postawienia jej w stan likwidacji,
  - 2) 2/3 - dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu, o połączeniu Spółdzielni z inną Spółdzielnią, o odwołaniu członków Rady Nadzorczej i członków Zarządu.
13. Głosowanie na obradach Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru do Rady Nadzorczej i Zarządu oraz odwołania członków Rady Nadzorczej i Zarządu.

## § 83

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkie jej organy.

2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna. **Decyduje o tym sąd w postępowaniu o nieistnienie albo nieważność uchwały lub w postępowaniu o jej uchylenie.**
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka **powinna** być zaskarżona do sądu. **Decyduje o tym sąd w postępowaniu o nieistnienie albo nieważność uchwały lub w postępowaniu o jej uchylenie**
4. Każdy członek spółdzielni lub zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
5. Jeżeli zarząd wytacza powództwo, spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez radę nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały **Walnego Zgromadzenia** powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia **Walnego Zgromadzenia**, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na **Walnym Zgromadzeniu** na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia **Walnego Zgromadzenia**.
7. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin 6 tygodni wskazany w ust.6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały **Walnego Zgromadzenia** lub uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów .

## § 84

1. Obrady **Walnego Zgromadzenia** otwiera przewodniczący **Rady Nadzorczej** lub inny upoważniony członek **Rady**.

2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz - w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.
3. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
  - 1) komisję mandatowo-skrutacyjną w składzie 3 osób . Do jej zadań należy:
    - sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych - członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawionych zdolności do czynności prawnych,
    - sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
    - dokonywania na zarządzenie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą tajnego lub jawnego głosowania.
  - 2) komisję wyborczą w składzie 3 osób, której zadaniem jest sporządzenie listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej , kandydata na delegata na zjazd związku rewizyjnego ,w którym zrzeszona jest Spółdzielnia , delegata na Kongres Spółdzielczości. Komisja ta jest wybierana w przypadku gdy porządek obrad przewiduje wybory.
  - 3) Komisję wniosków w składzie 3 osób, do której należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na:
    - wnioski kwalifikujące się do przyjęcia i określenia który organ Spółdzielni będzie odpowiedzialny za realizację wniosku,
    - wnioski kwalifikujące się do odrzucenia i przygotowanie projektu uchwały w tym zakresie.
  - 4) inne komisje w miarę potrzeby
4. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
5. Komisje sporządzają protokół ze swych czynności , którzy podpisują wszyscy członkowie .
6. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie ze swych czynności.
7. Protokoły komisji przekazywane są przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.

8. Po przedstawieniu spraw zamieszczonych w porządku obrad ,przeprowadza się dyskusję. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu wg kolejności zgłoszeń.
9. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut.
10. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom związku rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej głos udziela się poza kolejnością.
11. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag Przewodniczący odbiera mu głos.
12. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie , która w danej sprawie już przemawiała.
13. W sprawach formalnych przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
  - sposobu głosowania,
  - głosowania bez dyskusji,
  - zamknięcia listy mówców,
  - zamknięcia listy kandydatów w wyborach,
  - zarządzenie przerwy

W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy: jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi. Wnioski w sprawach formalnych przyjmuje się w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.

14. Po zamknięciu dyskusji nad sprawami objętych porządkiem obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje o wnioskach, które zostały zgłoszone i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „Dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość wniosków pozostałych.



15. Każda uchwała podjęta przez Walne Zgromadzenie powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.
16. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.
17. Sprawy związane z obradowaniem Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane rozstrzyga Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych rozstrzyga prezydium Walnego Zgromadzenia.

## **§ 85**

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w liczbie 3 spośród nieograniczonej liczby kandydatów ,członków Spółdzielni.
2. Do Rady mogą być wybierane osoby niebędące członkami Spółdzielni, które biorą udział w Walnym Zgromadzeniu jako pełnomocnicy osób prawnych członków Spółdzielni.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej. Kadencja Rady trwa 3 lata .
5. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają do Komisji Wyborczej członkowie Spółdzielni w terminie ustalonym przez Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia.
6. Zgłoszenia kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem: imienia i nazwiska kandydata i imienia i nazwiska osoby zgłaszającej.
7. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji z uwzględnieniem spraw dotyczących:
  - zatrudnienia w spółdzielni,
  - prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,

- pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią
- zalegania z opłatami za zajmowany lokal
- liczba kadencji pełnionych w radzie

Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.

Do zgłoszenia kandydatury członka nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie oraz informacje o których wyżej.

8. Komisja Wyborcza sporządza listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.
9. Członkowie Komisji Wyborczej i Mandatowo- Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
10. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo- Skrutacyjnej.
11. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
12. Głos jest nieważny, jeżeli:
  - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż ustalona przez Komisję Wyborczą,
  - b) karta wyborcza jest przekreślona,
  - c) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
13. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo- Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
14. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów przeprowadza się ponowne wybory spośród tych kandydatów.
15. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
16. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w statucie.
17. Utrata mandatu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji następuje wskutek rezygnacji , odwołania członka w trybie określonym w ust.19 , ustania członkostwa w Spółdzielni.

- 18. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat z przyczyn określonych w ust. 17- do końca kadencji - obejmuje mandat członka Rady Nadzorczej zastępca członka Rady Nadzorczej .**
- 19. Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie § 82 ust. 1, 2,3, był punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.**
- 20. Postanowienia § 84 mają zastosowanie przy wyborach delegatów na Zjazd Związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz na delegata na Kongres Spółdzielczości.**
- 21. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się imiennie dla każdego członka Zarządu w sposób jawny.**
- 22. Członek Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium może być odwołany w głosowaniu tajnym, w tym wypadku nie stosuje się § 82 ust.9 statutu.**
- 23. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej Walnego Zgromadzenia.**
- 24. Zarząd jest zobowiązany do zwołania w trybie określonym w § 82 ust.1,2,3, dokończenia przerwanej Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad.**
- 25. Zakończenie Walnego Zgromadzenia członków następuje po wyczerpaniu porządku obrad.**

## § 86

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
- 2. Protokół i uchwały są jawne dla członków Spółdzielni , związku rewizyjnego w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.**
3. Protokoły przechowuje Zarząd co najmniej przez 10 lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.

4. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w
- Walnym Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

## B. Rada Nadzorcza

### § 87

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

### § 88

1. Rada Nadzorcza składa się 3 osób wybieranych w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni na okres **3 lat**.
2. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przed upływem kadencji przez Walne Zgromadzenie
3. W razie **zrzeczenia się mandatu** członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu na skutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce w skład Rady Nadzorczej do końca kadencji **wchodzi zastępca członka Rady Nadzorczej, na zasadach określonych w § 85**
4. Kadencja trwa od Walnego Zgromadzenia na którym Rada Nadzorcza została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
5. Nie można być członkiem Rady dłużej niż 2 kolejne kadencje.
6. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z chwilą wyboru na następną kadencję.
7. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie w wysokości **35%** minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10

października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. Nr 200 poz.11679 z późn. zm.).

8. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust.7 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń. Warunkiem wypłaty tego wynagrodzenia jest udział członka Rady Nadzorczej w każdym posiedzeniu w danym miesiącu.

## § 89

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. Uchwalanie planów gospodarczych,
2. Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
  - a) Badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
  - b) Dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
  - c) Przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
3. Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
4. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
5. Zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni.
6. Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
7. Wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców.
8. Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych.
9. Rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.

10. Podejmowanie uchwał w sprawach pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni

11. Uchwalanie Regulaminu Zarządu, wynagradzania członków Zarządu

**12. Uchwalanie regulaminów nie zastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia i Komisji problemowych Rady Nadzorczej.**

13. Uchwalanie regulaminów:

- 1) gospodarki finansowej spółdzielni,
- 2) przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,
- 3) rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
- 4) rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
- 5) rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za c.o. i podgrzanie wody,
- 6) rozliczeń finansowych z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- 7) postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo-usługowe,
- 8) zlecania dostaw i usług obcym wykonawcom,
- 9) wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 10) porządku domowego

15. Ustalanie zasad :

- Rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za lokale,
- ustalania udziału członków spółdzielni w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków
- odpłatności przez członków z odpisów **dokumentów określonych w § 10**

16. Zawieszanie członków w pracy organów samorządowych o których mowa w ust. 7 § 101 Statutu Spółdzielni,

17. Wyrażanie zgody na ustanawianie przez Zarząd pełnomocników.

**18. Ustanowienie pełnomocnika w przypadku wytoczenia powództwa przez zarząd o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia.**

## § 90

1. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników spółdzielni sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni na podstawie uchwały.
2. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu

## § 91

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Przewodniczącego, jego zastępcę i Sekretarza oraz powołuje w miarę potrzeby komisje, ustalając zakres ich działalności.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje, co najmniej raz w miesiącu Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego Zastępca. Pierwsze zebranie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek każdego z jej członków lub na wniosek Zarządu w terminie 3 dni od dnia zgłoszenia wniosku.

## § 92

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

### C. Zarząd

## § 93

1. Zarząd składa się z 2 członków w tym:
  - Prezesa Zarządu,
  - Członka Zarządu,
2. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
3. Członków Zarządu wybiera Rada Nadzorcza, w głosowaniu tajnym spośród

nieograniczonej liczby kandydatów. Członkiem Zarządu może być także osoba nie będąca członkiem Spółdzielni.

4. **Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu zwoływane są przez Prezesa Zarządu, a w jego nieobecności -(członka Zarządu).**
5. **Warunki podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.**
6. **Członek Zarządu może być w każdej chwili odwołany przez Radę Nadzorczą. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać członka Zarządu w przypadku nie udzielenia mu absolutorium.**
5. **Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.**

## § 94

Zarząd składa sprawozdanie z działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

## § 95

Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności :

- 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków spółdzielni
- 2) zawieranie umów o budowę lokali,
- 3) **zawieranie umów ustanowienie o spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, odrębnej własności lokalu, oraz umów najmu lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży,**
- 4) zawieranie umów o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu **w budynku wybudowanym na gruncie, do którego Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego ,**
- 5) zawieranie umów o przeniesienie własności lokali
- 6) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności



- społeczno-kulturalnej oraz struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 7) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 8) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
  - 9) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu
  - 10) zwoływanie Walnego Zgromadzenia ,
  - 11) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie
  - 12) udzielanie pełnomocnictw

## § 96

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Zarząd Spółdzielni może za zgodą Rady Nadzorczej udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
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.

## VI. Gospodarka Spółdzielni

### § 97

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści Członkom Spółdzielni.
2. Fundusze Spółdzielni stanowią:
  - a) udziałowy - powstający z wpłat udziałów członkowskich, odpisów na udziały członkowskie z podziału nadwyżki bilansowej i innych źródeł określonych w przepisach,

- b) zasobowy – powstający z wpłat przez członków wpisowego, części nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w przepisach,
  - c) remontowy
  - d) wkładów budowlanych i mieszkaniowych,
  - e) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych
3. Inne fundusze celowe nie obciążające kosztów działalności Spółdzielni mogą być tworzone na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą, za wyjątkiem określonego w pkt.2e, który uchwała Zarząd Spółdzielni.

## § 98

1. Spółdzielnia rozlicza działalność statutową bezwynikowo – różnica między kosztami , a dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub dochody tej gospodarki w roku następnym.
2. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych w Statucie obowiązują odpowiednie przepisy ustawy.
3. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki spółdzielni w ramach przepisów ustawy i postanowień Statutu.

## VII. Postanowienia końcowe i przejściowe.

## § 99

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.

2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni, w związku z ust. 1.
3. Jeżeli w toku likwidacji postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
4. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi lub osobom, o których mowa w § 32 ust.4 przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni. Przepis § 31 ust.2 stosuje się odpowiednio.
5. W przypadku likwidacji Spółdzielni pozostała do dyspozycji Walnego Zgromadzenia część majątku Spółdzielni jest dzielona między członków w ten sposób, że każdy z nich otrzymuje jednakową kwotę za pełny rok członkostwa w Spółdzielni. W podziale majątku uczestniczą na tych zasadach także byli członkowie Spółdzielni.

## § 100

Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany Statutu wchodzi w życie z dniem wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

## § 101

1. Zmiana wysokości udziałów nie dotyczy członków przyjętych do Spółdzielni przed datą rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian Statutu w tym zakresie.
2. Zmiana wysokości wpisowego nie dotyczy członków przyjętych do Spółdzielni przed datą rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian Statutu w tym zakresie.

**3. Kadencja członków Rady Nadzorczej wybranych według postanowień dotychczas obowiązującego Statutu wygasa z dniem dokonania wyboru nowych członków Rady Nadzorczej według postanowień niniejszego Statutu, po jego zarejestrowaniu w Krajowym Rejestrze Sądowym.**

## § 102

W sprawach nieunormowanych niniejszym Statutem zastosowanie mają przepisy ustaw wymienione w § 1 ust. 2 Statutu.

Statut został zatwierdzony przez Zgromadzenie Przedstawicieli Członków na zebraniu w dniu .....

## Spis treści:

I. Postanowienia ogólne § 1-§ 5.....	1
II. Członkowie § 5-§ 9.....	3
III. Prawa i obowiązki członków § 10- § 70.....	8
A. Postanowienia ogólne §10- § 11 .....	8
B. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze § 12.....	12
C. Wpisowe, udziały § 13.....	14
D. Zasady ogólne wnoszenia wkładów § 14 - § 17 .....	14
E. Zasady ogólne przekształcania tytułów prawnych do lokalu § 18 - § 22 .....	16
F. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego § 23 - § 31.....	17
G. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu § 33 - § 46.....	28
H. Odrębna własność lokalu § 47 - § 56 .....	36
I. Zamiany lokali § 57 .....	43
J. Opłaty za używanie lokali § 59 § 62.....	44
K. Podział napraw wewnątrz lokali na obciążające Spółdzielnię i członków § 63 § 66.....	48
<b>L. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu,         remontu lokali i budynków § 67 § 69.....</b>	<b>51</b>
IV. Ustanie członkostwa § 70- § 76.....	70
V. Organy Spółdzielni § 77 - § 96.....	57
A. Walne Zgromadzenie § 79 § 86.....	58
B. Rada Nadzorcza § 87§ 92.....	69
C. Zarząd § 93 § 96.....	72
VI. Gospodarka Spółdzielni § 97 - § 98.....	74
VII. Postanowienia końcowe i przejściowe § 99 § 102.....	75