

**S T A T U T**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**  
**„SZANSA”**  
**w Rzeszowie**  
*(Tekst jednolity)*

**uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w dniu 28 czerwca 2023r**

**STATUT**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „SZANSA”**  
uchwalony przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni w dniu 27.06.2018r.

SPIS TREŚCI

**1. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**2. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI**

- 2.1. Członkostwo w Spółdzielni
- 2.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni
- 2.3. Wpisowe i udziały
- 2.4. Prawa członków
- 2.5. Obowiązki członków
- 2.6. Ustanie członkostwa

**3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE**

**4. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

- 4.1. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni
- 4.2. Rada Nadzorcza
- 4.3. Zarząd

**5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI**

- 5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego
- 5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego (domu jednorodzinnego)
- 5.3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym
- 5.4. Odrębna własność lokalu
- 5.5. Najem lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu

**6. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW**

- 6.1. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków
- 6.2. Zamiana lokali

**7. ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU**

- 7.1. Zasady ogólne
- 7.2. Wkłady mieszkaniowe
- 7.3. Wkłady budowlane
- 7.4. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

**8. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI**

- 8.1. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu
- 8.2. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego
- 8.3. Przekształcanie najmu lokali

**9. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

- 9.1. Zasady ogólne
- 9.2. Zarządzanie nieruchomościami
- 9.3. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna

**10. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

## 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „SZANSA” w Rzeszowie zwana dalej "Spółdzielnią".
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Rzeszów.
3. Spółdzielnia działa na terenie miasta Rzeszowa.
4. Czas trwania Spółdzielni jest nieoznaczony.
5. Spółdzielnia działa na podstawie:
  - 1) ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2021 poz648, zwanej dalej „Prawem spółdzielczym”
  - 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 poz 1208), zwanej dalej "Ustawą",
  - 3) innych ustaw mających związek z działalnością Spółdzielni,
  - 4) postanowień niniejszego Statutu.

### § 2

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

### § 3

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

### § 4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1.1. wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi stanowiącymi własność Spółdzielni /PKD 68.20. Z/,
  - 1.2. kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek /PKD 68.10.Z/,
  - 1.3. zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie /PKD 68.32.Z/,
  - 1.4. roboty budowlane związane z wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych /PKD41.20.Z/,
  - 1.5. pozostałe roboty budowlane gdzie indziej niesklasyfikowane /PKD 43.99.Z/,
  - 1.6. wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych /PKD43.22.Z/,
  - 1.7. wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych /PKD 43.91.Z/,
  - 1.8. tynkowanie /PKD 43.31.Z/,
  - 1.9. wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych /PKD 43.39.Z/,
  - 1.10. wykonywanie instalacji elektrycznych PKD 43.21.Z.

### § 5

Dla realizacji zadań określonych w § 4 Spółdzielnia:

- 1) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub użytkowanie wieczyste,
- 2) prowadzi działalność inwestycyjną,
- 3) zarządza nieruchomościami,
- 4) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
- 5) współdziała z organami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi,
- 6) może prowadzić inną działalność gospodarczą, jeśli ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 3 Statutu. Decyzję w tej sprawie podejmuje Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.
- 7) może zarządzać nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,

## 2. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

### 2.1. Członkostwo w Spółdzielni.

#### § 6

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:

- 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności” lub
- 5) będąca założycielem Spółdzielni, przy czym jej członkostwo ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego, Spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.

3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywy własności lub będąca założycielem Spółdzielni, przy czym jej członkostwo ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego, Spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu. Osobie prawnej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie papierowej lub elektronicznej. Pisma utrwalone w postaci elektronicznej przesyła się na adres do doręczeń elektronicznych spółdzielni o którym mowa w art 2 pkt 1 ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz.U. poz.2320 oraz 2021r. poz. 72 i opatruje się kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem osobistym lub podpisem zaufanym. Pismo utrwalone w postaci papierowej opatruje się podpisem własnoręcznym. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów, dane dotyczące wkładów, jeżeli statut ich wnoszenie przewiduje, a także inne dane przewidziane w statucie. W formie pisemnej deklaruje się także dalsze udziały, jak i wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

5. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) nabycia ekspektatywy własności,
- 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
- 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem poniższego punktu,
- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o

gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,

7) wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami Spółdzielni.

6. Przyjęcie deklaracji w przypadku deklaracji utrwalonej w postaci papierowej powinno być potwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków zarządu lub osób do tego przez zarząd upoważnionych. W przypadku deklaracji utrwalonej w postaci elektronicznej potwierdzenie przyjęcia deklaracji wydaje się niezwłocznie w odrębnym dokumencie na piśmie. W potwierdzeniu przyjęcia deklaracji podaje się datę uchwały o przyjęciu. Obowiązuje to również przy zmianie danych dotyczących zadeklarowanych udziałów lub wkładów. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony na piśmie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie. Organ spółdzielni właściwy do przyjmowania członków jest zarząd.

7. Członkiem Spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

8. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

9. *skreślony*

## § 7

1. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile spełnia jedno z następujących wymagań:

- 1) małżonek jest członkiem Spółdzielni,
- 2) po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa przypadło jej spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu,
- 3) przypadło jej, wskutek śmierci małżonka, lokatorskie prawo do lokalu, przysługujące uprzednio obojgu małżonkom,
- 4) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub podjęta została uchwała o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wobec takiego członka lub nie dokonania czynności określonych statutem.
- 5) nabyła własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu 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 konkretny obiekt i lokalizację, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią:
  - a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - b) prawa odrębnej własności lokalu, domu jednorodzinnego,
  - c) prawa odrębnej własności do garażu lub miejsca postojowego,
- 8) przypadła jej ekspektatywa (prawo oczekiwania na lokal) ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu w wyniku podziału majątku wspólnego małżonków,
- 9) przysługuje jej roszczenie o przyjęcie w poczet członków określone w art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

10) *skreślony*

2. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia jedno z następujących wymagań:

- 1) oczekuje ustanowienia na konkretny obiekt i lokalizację, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią odrębnej własności lokalu,
- 2) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.

## § 8

1. Spółdzielnia 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, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Zarząd Spółdzielni na podstawie stosownej dokumentacji, potwierdza istnienie i ustanie członkostwa dokonując odpowiedniego wpisu w protokole posiedzenia Zarządu. Dokument w postaci stosownego wyciągu z protokołu posiedzenia Zarządu potwierdzającego nabycie członkostwa składa się do akt członkowskich i jest on podstawą dokonania spisu w rejestrze członków.
3. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

### 2.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni.

## § 9

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać :
  - a) imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do osób prawnych - członków Spółdzielni ich nazwę, siedzibę (z adresem),
  - b) liczbę zadeklarowanych udziałów,
  - c) stwierdzenie o jaki lokal osoba ubiega się : mieszkalny czy użytkowy,
  - d) osoba fizyczna: NIP i PESEL, osoba prawna: NIP, REGON i numer wpisu do rejestru sądowego,
  - e) numer telefonu kontaktowego celem ustalenia możliwości dostępu do lokalu w przypadku awarii lubinnego niebezpieczeństwa,
  - f) adres do korespondencji,
  - g) zobowiązanie o informowaniu Spółdzielni o wszelkich zmianach danych zawartych w deklaracji.Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym w Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.
2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków osoby, której przysługuje odrębna własność do lokalu, jest zgłoszenie pod rygorem nieważności deklaracji w formie pisemnej zawierającej: imię i nazwisko, adres zamieszkania, numer PESEL, zaś w przypadku osoby prawnej, jej nazwę, siedzibę oraz adres oraz NIP i numer wpisu w stosownym rejestrze.
3. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni, który o przyjęciu decyduje w formie uchwały.
4. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
5. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w §7.
6. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w terminie 1 miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia, zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 2 tygodni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone w najpóźniej w terminie 2 miesięcy od dnia jego wniesienia.
7. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia lub do Sądu. W razie odwołania do Rady Nadzorczej powinno ono być rozpatrzone w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia.
8. Nie można odmówić przyjęcia do Spółdzielni nabywcy prawa odrębnej własności lokalu oraz spadkobiercom i zapisobiercom.

## § 10

Liczba członków przyjmowanych do Spółdzielni na podstawie § 7 ust. 1 pkt 7, 9 i ust. 2 pkt. 1 musi odpowiadać liczbie lokali przewidzianych do budowy w wieloletnim programie inwestycyjnym Spółdzielni lub lokali z odzysku.

## 2.3 Wpisowe i udziały

### § 11

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany do wniesienia wpisowego i zadeklarowanych udziałów w terminie 14 dni od dnia zawiadomienia go o uzyskaniu członkostwa.
2. Wpisowe wynosi : 150,00zł (słownie złotych: sto pięćdziesiąt)
3. Udział wynosi: 300,00 zł (słownie złotych: trzysta)
4. Członek obowiązany jest wnieść następującą liczbę udziałów:
  - a) 1 udział, jeżeli ubiega się o ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego,
  - b) 3 udziały, jeżeli ubiega się o ustanowienie prawa do lokalu użytkowego,
  - c) 3 udziały - w przypadku osób prawnych.
5. Członek uzyskujący członkostwo w trybie § 7 ust. 1 pkt 1 wnosi 1 udział.
6. Udziały liczone są odrębnie dla każdego prawa i nie podlegają kumulacji.
7. Zwrot udziałów następuje w ilości wniesionej, w ciągu 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem, pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat.

## 2.4 Prawa członków

### § 12

1. Członkom Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, o ile posiadają pełną zdolność do czynności prawnych,
- 2) prawo do brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością, a także brania udziału w realizacji jej zadań statutowych. Osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mające tej zdolności nie mogą być członkami organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu biorą one udział przez swoich ustawowych przedstawicieli, opiekunów lub kuratorów.
- 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni,
- 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni,
- 5) prawo żądania w trybie określonym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni,
- 6) prawo żądania w trybie określonym w Statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni oznaczonych spraw,
- 7) prawo do przeglądania protokołu obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni,
- 8) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu, bądź dobrymi obyczajami oraz w razie, gdy uchwała taka godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka.
- 9) prawo do zaskarżania do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu, a także wysokości zmiany opłat,
- 10) prawo otrzymania w 1 egzemplarzu odpisu Statutu oraz regulaminów,
- 11) prawo do przeglądania rejestru członków, prawo do przeglądania sprawozdań rocznych i bilansów oraz przeglądania protokołów posiedzeń organów spółdzielni,
- 12) prawo do żądania odpisów protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi na koszt członka - wnioskodawcy,
- 13) prawo do żądania kopii protokołów obrad organów Spółdzielni na koszt członka- wnioskodawcy,
- 14) prawo do żądania kopii uchwał organów Spółdzielni na koszt członka - wnioskodawcy,
- 15) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
- 16) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi, z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
- 17) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
- 18) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
- 19) prawo żądania zawarcia umowy:
  - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo

- do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
- 20) 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 oraz pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
  - 21) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
  - 22) z chwilą podpisania umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu- roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”
  - 23) prawo używania przez czas nieokreślony lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, uzyskanego na podstawie umowy,
  - 24) prawo żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, do którego przysługiwało mu lokatorskie lub własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu, o ile nie pozostaje to w sprzeczności z przepisami powszechnie obowiązującymi,
  - 25) prawo otrzymania odpisu obowiązującego statutu oraz prawo zaznajomienia się z regulaminami wydawanymi na jego podstawie,
  - 26) prawo zbierania podpisów w celu spowodowania zwołania Walnego Zgromadzenia,
  - 27) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków,
  - 28) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa oraz zasadności zmiany opłat,
  - 29) prawo korzystania ze wspólnych terenów, obiektów i wspólnych pomieszczeń Spółdzielni zgodnie z ich przeznaczeniem,
  - 30) 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 odpisów Statutu i regulaminów, w liczbie więcej niż jeden, ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te oraz opisane w ust. 1 pkt 11, 12, 13 określa Zarząd Spółdzielni.

## 2.5 Obowiązki członków

### § 13

1. Członek obowiązany jest:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego w umowie,
- 4) uiszczać terminowo opłaty wynikające z kosztów związanych z utrzymaniem lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu, jak również w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, a nadto zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
- 5) pokrywać obciążające członka koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach dotyczących dokonania podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości, a także zobowiązania Spółdzielni z innych tytułów,
- 6) uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich, a w szczególności:
  - a) z tytułu spłat kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na finansowanie remontów i inwestycji,
  - b) z tytułu poniesionych, a nie refundowanych przez Skarb Państwa kosztów scalenia i podziału nieruchomości, jak również kosztów z tytułu oznaczenia poszczególnych nieruchomości obejmujących budynek lub budynki, w których ustanowiono odrębną własność,
- 7) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 8) uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi,
- 9) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
- 10) korzystać z lokalu zgodnie z przeznaczeniem i warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 11) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 12) zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
- 13) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 14) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jej zabezpieczenie,

- 15) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 16) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania, dotyczy to również zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni,
- 17) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 18) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytów wskazań tych urządzeń,
- 19) na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się wraz z pozostałymi osobami korzystającymi z lokalu do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga. Okres ten musi być ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych, jednak nie może on być dłuższy niż 12 miesięcy.
- 20) po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, udostępnić lokal w celu wykonania koniecznych robót, jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu lub przebudowy obciążającej Spółdzielnię. Dotyczy to również innych osób korzystających z tego lokalu.
- 21) stosować się do postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 22) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w rejestrze członków oraz mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze Spółdzielnią,
- 23) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni.

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

3. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

4. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.

5. Uchwała, o której mowa w ust. 4, nie narusza przysługujących członkom *spółdzielni* spółdzielczych praw do lokali.

6. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, o których mowa w art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, według stanu na dzień ustania członkostwa.

7. Przepis ust. 6 stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem Spółdzielni.

8. Spółdzielnia mieszkaniowa w przypadkach, o których mowa w ust. 4 lub w art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.

9. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.

## 2.6 Ustanie członkostwa

### § 14

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

- 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 7) w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

2. Członkostwo osób będących założycielami Spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

3. W przypadku gdy członkowi Spółdzielni przysługuje w danej Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej Spółdzielni. Regulację tę stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

#### § 15

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Osoba będąca założycielem Spółdzielni oraz właściciel lokalu będący członkiem spółdzielni może wystąpić z niej za pisemnym wypowiedzeniem złożonym Spółdzielni wobec jej zarządu w każdym czasie.
3. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
4. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

#### § 16

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w przypadku, gdy z jego winy lub z powodu rażącego niedbalstwa jego dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub z zasadami współżycia społecznego.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
  - 1) świadomie działa na szkodę Spółdzielni lub wbrew jej interesom,
  - 2) uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
  - 3) uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności zalega - za co najmniej 3 okresy płatności - z opłatami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
  - 4) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
  - 5) umyślnie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień.

#### § 17

Członek nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków.

#### § 18

1. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
  - 1) nie wpłacił udziału i wpisowego w terminie określonym Statutem,
  - 2) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,
  - 3) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w

- Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
- 4) utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, wskutek uchwały Spółdzielni, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
  - 5) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
  - 6) zbył lub utracił prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
  - 7) złośliwie lub uciążliwie narusza spójność i porządek w miejscu zamieszkania, a nie można mu z uwagi na wiek lub stan umysłu przypisać winy,
  - 8) w wyniku orzeczenia sądowego.
2. Zmarłego członka skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
  3. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

#### § 19

1. Wykluczenia lub wykreślenia dokonuje Rada Nadzorcza, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnieniu zainteresowanego.
2. Zarząd powinien zawiadomić pisemnie zainteresowanego członka o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia lub wykreślenia członka, z wyprzedzeniem co najmniej 7 dni.
3. Uchwałę w sprawie wykreślenia albo wykluczenia, wraz z jej uzasadnieniem Zarząd Spółdzielni ma obowiązek doręczyć członkowi, którego dotyczy na piśmie w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierował się organ spółdzielni uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w statucie. Zawiadomienie zwrócone z powodu niezgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.

#### § 20

1. Członek wykluczony ze Spółdzielni lub wykreślony z rejestru członków ma prawo odwołać się od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu oraz być obecnym na jego obradach przy rozpatrywaniu tego odwołania i popierać je osobiście.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
3. Zarząd powinien zawiadomić pisemnie odwołującego się o terminie Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni, pod wskazany przez niego adres, na co najmniej 14 dni przed terminem zebrania.
4. O uchwale Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni odwołujący powinien być zawiadomiony w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni wydana w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym może zostać zaskarżona do sądu powszechnego
6. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, o którym mowa w § 20 pkt 2, termin zaskarżenia do sądu powszechnego uchwały rady nadzorczej, biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.
7. Niezależnie od powyższego członek może zaskarżyć uchwałę rady nadzorczej o wykluczeniu lub wykreśleniu bezpośrednio do sądu, a to w terminie sześciu tygodni od dnia jej doręczenia wraz z pisemnym uzasadnieniem.

#### § 21

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 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

### 3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

#### § 22

1. Od uchwał organów Spółdzielni w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, członkowi przysługuje odwołanie:
  - a) od uchwały Zarządu do Rady Nadzorczej,
  - b) od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu w sprawach należących do kompetencji Zarządu określonych w § 48 Statutu, powinny być rozpatrywane przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa wymaga wyjaśnień w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia.
3. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w trybie odwoławczym przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia.

#### § 23

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
3. O uchwale Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Zarząd zawiadamia członka listem poleconym lub za pokwitowaniem w ciągu 14 dni od daty powzięcia uchwały. Jeżeli odwołanie zostało rozpatrzone odmownie, zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały z uzasadnieniem oraz informacją o sposobie i terminie zaskarżenia uchwały do sądu.

#### § 24

1. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
2. Wniesienie odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym powoduje zawieszenie biegu przedawnienia dla terminów zawitych do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
3. Spółdzielnia doręcza członkom wszelkie decyzje na adres ostatnio przez nich podany. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia zmiany adresu uważa się za doręczone. Odmowa przyjęcia pisma lub adnotacja poczty (nie podjęto w terminie) wywołuje również skutki doręczenia. Skutki doręczenia wywołuje także doręczenie zastępcze określone w art. 138 i 139 Kodeksu Postępowania Cywilnego.

#### § 25

Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu

### 4. ORGANY SPÓŁDZIELNI

#### §26

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd,
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni

- uwzględniasię tylko oddane głosy "za" i "przeciw" uchwale.
5. Członek organu Spółdzielni nie może brać udziału w głosowaniu nad uchwałą w sprawie, która bezpośrednio jego dotyczy.
  6. Tryb zwoływania organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut Spółdzielni oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

#### **4.1. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.**

##### **§ 27**

1. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni jest najwyższym organem Spółdzielni.

##### **§ 28**

1. W Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni biorą udział członkowie Spółdzielni osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
2. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. Członkowie niemający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
4. Członek ma prawo na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni korzystać, na własny koszt, z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

##### **§ 29**

1. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) 1/10 członków, jednak nie mniej niż 7 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia Członków powinno być złożone na piśmie z podaniem celu zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku niezwołania Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni przez organy Spółdzielni, zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

##### **§ 30**

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni członkowie zawiadamiani są co najmniej na 21 dni poprzez pisemne zawiadomienia wywieszane w budynkach Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza zawiadamiani są na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem zebrania .
2. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 1 powinno nadto 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. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia mają prawo zgłaszać: zarząd, rada nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia.
4. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 3, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia walnego zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
5. Uzupelniony porządek obrad podaje się do wiadomości w sposób określony w ust. 1 co najmniej na 7 dni

przed terminem odbycia Walnego Zgromadzenia.

6. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem walnego zgromadzenia.
7. Walne Zgromadzenie może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odłożyć je do następnego walnego zgromadzenia a także odroczyć swe obrady.
8. Zawiadomienia albo zgłoszenia żądań mogą zostać dokonane przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

### § 31

1. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach oraz w sposób określony przepisami statutu. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni jest ważne bez względu na liczbę obecnych na nim członków.
3. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni podejmuje uchwały zwykłą większością głosów członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu z wyjątkiem uchwał, o który mowa w ust.4 i ust.5.
4. W sprawach podziału lub likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczna jest kwalifikowana większość 2/3 głosów członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu, przy czym uchwały mogą być podjęte bez względu na liczbę członków Spółdzielni obecnych na Walnym Zgromadzeniu.
5. Uchwały o likwidacji Spółdzielni i przywróceniu działalności Spółdzielni postawionej w stan likwidacji podjęte muszą być na dwóch kolejno następujących po sobie Walnych Zgromadzeniach odbytych w odstępie dwóch tygodni.
5. Większość kwalifikowana 2/3 głosów członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu wymagana jest również dla :
  - 1) podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
  - 2) podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
  - 3) podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni.

### § 32

1. Obrady Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez Radę Nadzorczą członek Spółdzielni.
2. Otwierający Walne Zgromadzenie zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie:
  - 1) przewodniczący ,
  - 2) sekretarz.W skład Prezydium nie mogą wchodzić członkowie Zarządu.

### § 33

Zakończenie Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni następuje po wyczerpaniu porządku obrad.

### § 34

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych Zarządu oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych i spółdzielczych oraz występowania z nich,
- 8) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką zaciągnąć może Spółdzielnia,

- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 11) uchwalanie statutu oraz zmian Statutu Spółdzielni,
- 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 14) uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia Członków,
- 15) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej oraz zasad wynagradzania jej członków,
- 16) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Spółdzielni, stowarzyszeń i organizacji oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie.

#### § 35

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni są jawne dla członków, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej - z zachowaniem zasad wynikających z ustawy o ochronie danych osobowych.
3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

#### § 36

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni z powodu jej niezgodności z prawem, postanowieniami Statutu Spółdzielni, bądź dobrymi obyczajami oraz w razie gdy uchwałą taka godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka.
3. Właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni 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.
4. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni. W takim przypadku Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia Członków, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.
6. Prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia przysługuje wyłącznie członkowi, którego uchwałą dotyczy.
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

#### § 37

Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni uchwalany przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

### 4.2. Rada Nadzorcza.

#### § 38

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Członków Rady Nadzorczej wybiera i odwołuje Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z 3 członków.
3. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata począwszy od Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni, na którym Rada została wybrana.

#### § 39

1. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje

Rady Nadzorczej.

2. Nie może być członkiem Rady Nadzorczej osoba będąca pracownikiem Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna.
3. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z chwilą wyboru nowej Rady Nadzorczej lub zupływem kadencji.
4. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania przez organ, który dokonał wyboru,
  - 2) zrzeczenia się mandatu,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.
5. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat do Rady, wchodzi następny z listy kandydatów, który uzyskał w wyborach największą liczbę głosów. W przypadku braku takiej możliwości, Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni wybiera członka Rady na najbliższym zebraniu z ważnością mandatu do końca kadencji.

#### § 40

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych, przedsięwzięć inwestycyjnych, programów działalności społecznej i kulturalnej,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
    - a) analiza okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych ze uwzględnieniem przestrzegania praw członkowskich,
    - 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 nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
  - 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
    - 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
    - 7) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
    - 8) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
    - 9) składanie Walnemu Zgromadzeniu Członków sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych
  - 10) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
  - 11) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
  - 12) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
  - 13) podejmowanie uchwał w sprawach pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie,
  - 14) uchwalanie regulaminu i zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
  - 15) uchwalanie regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,
  - 16) uchwalanie regulaminu porządku domowego,
  - 17) uchwalanie regulaminu Zarządu,
  - 18) nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
  - 19) ustalanie wynagrodzenia członków zarządu.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa ze swej działalności sprawozdanie Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni.

#### § 41

*Skreślony*

#### § 42

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności - jego zastępca,
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1-go członka Rady lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej co najmniej na 7 dni przed posiedzeniem Rady.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady, określonego statutem Spółdzielni – nie mniejszym niż 2 osoby.
5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, uczestniczyć mogą z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.
6. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty Walnego Zgromadzenia.

#### § 43

1. Zasady wynagradzania członków Rady Nadzorczej określa uchwała Walnego Zgromadzenia Członków, z zastrzeżeniem, iż wynagrodzenie to może być wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń i nie może być większe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (z późniejszymi zmianami).
2. Członek rady odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

#### § 44

Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres i sposób jej działania, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

### 4.3. Zarząd

#### § 45

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

#### § 46

1. Zarząd składa się z 2 Członków w tym prezesa i jego zastępcy .
2. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcę, wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

#### § 47

1. Rada Nadzorcza podejmuje decyzje, z którymi członkami Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy.
2. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
3. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

#### § 48

1. Do zakresu działania Zarządu należy:
  - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
  - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
  - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
  - 4) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
  - 5) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
  - 6) zawieranie umów o najem lokalu,
  - 7) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 8) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
  - 9) sporządzanie rocznych sprawozdań z działalności i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni,
  - 10) udzielanie pełnomocnictw,

- 11) zwoływanie Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni,
- 12) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
- 13) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami,
- 14) przygotowanie pod względem formalnym i przedłożenie pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
- 15) podejmowanie uchwał w formie pisemnej w zakresie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.

Ponadto do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich innych decyzji, uchwał w sprawach nie zastrzeżonych w ustawie Prawo Spółdzielcze, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych lub w statucie, innym organom Spółdzielni.

2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

#### § 49

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez prezesa Zarządu, a w czasie jego nieobecności - przez zastępcę prezesa.
2. Warunki podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 50

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają łącznie dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu pełnomocnik.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

#### § 51

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

#### § 52

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie Nadzorczej ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorstw prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej lub Zarządu zakazu konkurencji określonego w ust. 4 Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
6. Zarząd w terminie 14 dni zwołuje posiedzenie Walnego Zgromadzenia Członków w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu uchwały o zawieszeniu bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.
7. Członek zarządu odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

#### § 53

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

### 5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

#### § 54

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni 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 do lokali, garażu a także do miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym,
  - 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

### 5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

#### § 55

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa, a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą, na której rzecz ustanowione jest prawo do lokalu mieszkalnego przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz osoby prawnej.
9. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego dla lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach *ustawy* z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2021 r. poz.2224 z zm.), może być ustanowione wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 tej ustawy.
10. Lokale mieszkalne oraz inne części przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, w szczególności garaże i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym, wybudowane przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębniane na własność ani zbywane jako udziały we współwłasności nieruchomości, na której zrealizowano przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane.
11. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez osobę, na której rzecz ustanowione jest prawo do lokalu mieszkalnego, 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, osoba ta obowiązana jest niezwłocznie do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
11. Umowy zawarte przez osobę, na której rzecz ustanowione jest prawo do lokalu mieszkalnego, w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
12. Wydane przed dniem 24 kwietnia 2001 roku przydziały lokalu mieszkalnego na zasadach spółdzielczego

lokatorskiego prawa do lokalu mają moc umowy między członkami i Spółdzielnią o ustanowieniu tego prawa.

#### § 56

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

- 1) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 2) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę i rozliczeń,
- 4) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego.

2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

3. Przepisy ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobjmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.

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

#### § 57

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielni lub Spółdzielnię.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub jego następcą prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 56, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo utrudnione, a w szczególności:

- 1) nie wniósł wymaganej zaliczki na poczet wkładu,
- 2) zalega z wpłatami na poczet kosztów budowy,
- 3) uchyla się od dopełnienia formalności, bez których Spółdzielnia nie może uzyskać kredytu bankowego lub pomocy budżetowej na pokrycie części kosztów realizowanego zadania inwestycyjnego,
- 4) nie wyraża zgody na zawarcie aneksu do umowy.

3. Wypowiedzenie może nastąpić na koniec miesiąca kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

4. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na rozwiązanie umowy za obopólnym porozumieniem stron. Wyrażenie zgody może nastąpić pod warunkiem wskazania przez członka Spółdzielni następcy prawnego, który przejmie jego zobowiązania związane z budową lokalu.

#### § 58

1. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność czy osoba uprawniona zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym

członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

3. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu w miejsce osoby, której członkostwo ustało.

4. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

#### § 59

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w Statucie oraz ustawie. W wypadku, gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

#### § 60

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

#### § 61

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.

2. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może podjąć orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

3. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 1<sup>1</sup> i 1<sup>2</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W wypadku, o którym mowa w ust. 1<sup>2</sup>, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

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

#### § 62

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

#### § 63

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach

mieszkaniowych, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.

2. Umowę, o której mowa w ust. 1 zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 1, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu. Osoba ta staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie, za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

5. W wypadku wygaśnięcia roszczeń, o których mowa powyżej lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3 Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z art. 11 ust. 2<sup>1</sup> i 2<sup>2</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

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

#### § 64

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

### 5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego (domu jednorodzinnego)

#### § 65

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

#### § 66

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przysyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
5. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni,

#### § 67

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

#### § 68

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

#### § 69

W przypadku długotrwałych zaległości we wnoszeniu opłat, o których mowa w § 134, 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, przepis art.16 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

#### § 70

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

#### § 71

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

#### § 72

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

### **5.3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym**

#### § 73

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym może należeć do kilku osób, z tym że 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 wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

#### § 74

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

#### § 75

W pozostałym zakresie dotyczącym spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym mają odpowiednio zastosowanie przepisy rozdziału 5.2 statutu.

### 5.4. Odrębna własność lokalu

#### § 76

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia realizująca program inwestycyjny w zakresie budowania lub nabywania budynków zawiera umowę o budowę lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności

tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie oraz w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
  - 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 rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - 5) terminów wpłat wkładu budowlanego,
  - 6) terminu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy,
  - 7) terminu ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz rozliczenia związanych z tym kosztów, w tym opłat notarialnych, kosztów założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej,
  - 8) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę oraz rozliczeń środków po rozwiązaniu umowy,
  - 9) inne postanowienia określone w statucie.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu rozszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

#### § 77

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 76, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### § 78

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w art. 18 ust. 1 pkt 1 i 5, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

#### § 79

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz, osoby, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

#### § 80

Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

#### § 81

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

#### § 82

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### § 83

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 Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

#### § 84

Przepisy § 76 do § 83 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

### 5.5. Najem lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu

#### § 85

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami Spółdzielni.  
2. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.  
3. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.  
4. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.  
5. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 86

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.  
2. Wybór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.  
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.

## 6. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW

### 6.1. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków

#### § 87

1. Na dzień rejestracji niniejszego Statutu Spółdzielnia posiada rejestr członków oczekujących wraz z

- numeracją zawartych umów określających kolejność przydziału w kolejności numerów tych umów.
2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa.
  3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.
  4. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 i 3 członkowie powiadamiani są w sposób następujący:
    - 1) członkowie oczekujący - pisemnie,
    - 2) pozostali członkowie poprzez zawiadomienie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, na klatkach schodowych w internecie i w lokalnym dzienniku.
  5. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 i 3 przez członków, Spółdzielnia przedkłada te oferty innym osobom. Przyjęcie tych osób w poczet członków następuje w kolejności daty złożenia wniosków przez te osoby.

#### § 88

Spółdzielnia nie posiada domów o specjalnym przeznaczeniu (np. dla inwalidów, osób samotnych) stąd nie ma możliwości ubiegania się osób o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu w domach o specjalnym lub zamiany spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na wyżej wymienione.

#### § 89

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni:
  - 1) na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jeśli mieszkanie było dotychczas zajmowane na warunkach lokatorskich,
  - 2) na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom, o których mowa w § 88, Spółdzielnia może do lokalu, o którym mowa w ust. 1 ustanowić tytuł prawny w drodze przetargu. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 90

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

### 6.2. Zamiana lokali

#### § 91

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

#### § 92

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
  - 1) zamiana cywilna,
  - 2) zamiana spółdzielcza.
2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu (domu jednorodzinnego) oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.
3. Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.
4. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże niestanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi Statutu.

#### § 93

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

## **7. ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU**

### **7.1. Zasady ogólne**

#### **§ 94**

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

#### **§ 95**

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 94 dokonuje się w dwóch etapach:
  - 1) wstępnie - w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
  - 2) ostatecznie - po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem zasad i regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego w szczególności:
  - 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 rozliczenie 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,
  - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).
3. Zasady i regulamin, o których mowa w ust. 2, powinny być dołączone do każdej umowy o budowę lokalu.

#### **§ 96**

1. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 94, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
2. Jeśli wskutek niewniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład, Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek ponosi pełne koszty związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu niewnoszenia przez niego wpłat na wkład.

#### **§ 97**

Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.

### **7.2. Wkłady mieszkaniowe**

#### **§ 98**

Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na

sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

#### § 99

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego 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.

### 7.3. Wkłady budowlane

#### § 100

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

### 7.4. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

#### § 101

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami regulaminu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości wylicytowanej kwoty w przetargu. Szczegółowe zasady przetargu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

2. Ustępu 1 nie stosuje się do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. Dla takich lokali, w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia mieszkaniowa może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

4. W przypadku wskazanym w ust. 3 niniejszego paragrafu warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:

1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;

2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi piśmenną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 4 pkt 1 z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

6. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:

1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

7. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 2<sup>6</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami,
8. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami regulaminu.
9. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową (koszty zadania inwestycyjnego), 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 § 13 pkt 4.
10. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
11. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 8, jest opróżnienie lokalu.

#### **§ 102**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany 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 niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu w terminie 3 miesięcy od daty wygaśnięcia prawa do lokalu.

#### **§ 103**

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu budowlanego.
2. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie uzgodnionym przez strony, nie później niż 1 miesiąca od rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 30 dni od dokonania wpłaty przez członka, z którym Spółdzielnia zawarła nową umowę o budowę danego lokalu.

### **8. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI**

#### **§ 104**

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na członka własność lokalu.
2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, których koszt budowy sfinansowany został środkami Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.
3. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali w domach dla inwalidów, osób samotnych i innych domach o specjalnym przeznaczeniu posiadanych przez Spółdzielnię.

#### **§ 105**

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

**§ 106**  
*skreślony*

**§ 107**  
*skreślony*

**§ 108**  
*skreślony*

**§ 109**

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla zrealizowania złożonych przez członków i najemców wniosków o przeniesienie własności lokali.
2. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do przeniesienia własności lokali powinny być rozliczane na członków wnioskujących przeniesienie na nich własności lokali. Szczegółowe zasady rozliczania tych kosztów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

**§ 110**

1. Członek lub najemca wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę tytułu, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu osoby zainteresowanej.
2. W przypadku wyodrębnienia na własność lokalu termin, o którym mowa w ust. 1, nie może być dłuższy niż 3 miesiące od zawiadomienia członka lub najemcy o rozpatrzeniu wniosku o przeniesienie własności lokalu.

**§ 111**

Spółdzielnia powinna przystąpić do podpisania umowy o przeniesienie własności lokalu niezwłocznie po uregulowaniu przez członka lub najemcę należności warunkujących zmianę tytułu prawnego do lokalu.

**§ 112**

1. Jeśli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nieprzystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.
2. Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu oraz wpisu do księgi wieczystej ponosi członek lub najemca, na którego jest przenoszona własność lokalu.

**8.1. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego**

**§ 113**

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesiące od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

**§ 114**

Wpływy z wpłat, o których mowa w § 113 ust. 1 pkt 2 przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal.

#### § 115

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 113, jeżeli brak jest osób uprawnionych; małżonka, dzieci i innych osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, 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.

#### § 116

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.

### 8.2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

#### § 117

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:

- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 13 pkt 4 oraz § 135 ust. 3.

2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

3. Wszelkie koszty związane z przekształceniem ponosi członek Spółdzielni.

#### § 118

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 17<sup>(14)</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (usm), 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.

#### § 119

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.

#### § 120

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.

### 8.3. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

#### § 121

*skreślony*

#### § 122

*skreślony*

#### § 123

*skreślony*

#### 8.4. Przekształcanie najmu lokali

**§ 124**

*skreślony*

**§ 125**

*skreślony*

**§ 126**

*skreślony*

**§ 127**

*skreślony*

### 9. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.

#### 9.1. Zasady ogólne

**§ 128**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego i na podstawie planów opracowanych przez Zarząd i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.
2. Różnica między kosztami a przychodami Spółdzielni z tytułu zarządzania daną nieruchomością zwiększa odpowiednio przychodu lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.

**§ 129**

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć oznaczonej przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Walnego Zgromadzenia.
2. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości takich członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.
3. Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy Spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział Spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność Spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność Spółdzielni.

**§ 130**

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

**§ 131**

Funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni z wpłat członków oraz innych środków, określonych w odrębnych przepisach, są fundusze zasadnicze jak:

- 1) fundusz udziałowy, powstający z wpłat udziałów członkowskich i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
- 2) fundusz zasobowy, powstający z wpłat wpisowego, wnoszonych przez członków i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
- 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych, powstający z wnoszonych przez członków

wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

### § 132

Spółdzielnia tworzy fundusze celowe:

- 1) fundusz remontowy, na remonty zasobów mieszkaniowych, powstający z odpisów wnoszonych przez członków Spółdzielni i niebędących członkami właścicieli lokali oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki Spółdzielni zasobami mieszkaniowymi, z uwzględnieniem § 128 ust. 2.
- 2) Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze na prowadzenie działalności w ramach obowiązujących przepisów.

### § 133

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy z zastrzeżeniem § 137 ust.1 pkt. 3 Statutu.

### § 134

1. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznaczają się na fundusz remontowy Spółdzielni.
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego a następnie z funduszu remontowego.

## 9.2. Zarządzanie nieruchomościami

### § 135

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów. Dotyczy to również kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, prowadzonej przez Spółdzielnię, o ile uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.
2. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni. Dotyczy to również kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, prowadzonej przez Spółdzielnię, o ile uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.
3. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 1.8 Statutu.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1, obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
5. W sprawach związanych z przekształceniem prawa do gruntu, co powoduje zwiększenie wkładów budowlanych i mieszkaniowych, decyduje 100 % osób uprawnionych, posiadających tytuł prawny do lokalu w obrębie danej nieruchomości, chyba, że zachodzi przypadek określony w art. 35 ust. 2<sup>1</sup> usm.
6. Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni lub osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu może zawrzeć ze Spółdzielnią umowę o odpłatne korzystanie z usług społeczno - kulturalnych.
7. Opłaty, o których mowa powyżej mogą być wykorzystywane wyłącznie zgodnie z ich przeznaczeniem.

### § 136

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości.

### § 137

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 135, jest ustalana na podstawie:
  - 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
  - 2) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz regulaminu rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa Rada Nadzorcza.

### § 138

1. Różnica między faktycznymi kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, z zastrzeżeniem ust. 2, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym stosownie do zasad wynikających z § 128 ust. 2 .
2. Różnica między kosztami a przychodami za gaz, wodę, energię elektryczną, c.o. i ciepła do podgrzania wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

#### § 139

1. Opłaty, o których mowa w § 135, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca. Na żądanie członka Spółdzielni Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków, co najmniej 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 spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.
4. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać ustawowe odsetki. Zarząd może w wyjątkowych wypadkach odstąpić od dochodzenia odsetek, pod warunkiem uregulowania należności głównej.

#### § 140

Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków. Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza. Rada Nadzorcza może - na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej - ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

#### § 141

Za opłaty, o których mowa w § 135, solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni odpowiadają:

- 1) stale zamieszkujące z nim w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
- 2) osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 3) odpowiedzialność osób, o których mowa w pkt 1 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

#### § 142

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany:

- 1) wewnętrznej instalacji wodociągowej do zaworu przed licznikiem, a tam gdzie nie ma licznika do pierwszego zaworu (bez tych zaworów),
- 2) instalacji gazowej do zaworu w lokalu przed odbiornikiem gazu (bez tego zaworu),
- 3) instalacji centralnego ogrzewania,
- 4) instalacji kanalizacyjnej ograniczonej jedynie do pionu kanalizacyjnego,
- 5) instalacji elektrycznej,
- 7) wymiana podłoga pod podłogi i posadzki.

2. Naprawy wewnątrz lokalu niezaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale, a w szczególności:

- 1) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych, okładzin ceramicznych,
- 2) naprawy i wymianę 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, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją,

3. Naprawy usterek wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób

zamieszkałych obciążają członka Spółdzielni.

4. Naprawy wewnątrz lokali zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonywane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.
5. 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 lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale. 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.
6. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
  - 1) dokonania okresowego, a w uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - 2) dokonania odczytów liczników i podzielników kosztów c.o.,
  - 3) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.
7. Szczegółowe zasady napraw wewnątrz lokali określa Rada Nadzorcza w regulaminie obowiązków Spółdzielni i członków.
8. Regulamin porządku domowego w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię według zasad określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchwała Rada Nadzorcza.

#### § 143

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 203) z zastrzeżeniami, o których mowa w ust. 2 - 5.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24<sup>1</sup> i art. 26. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
3. Przepisów ustawy, o której mowa w ust. 2, o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 2, art. 24<sup>1</sup> i art. 26. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy, o której mowa w ust. 2, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
4. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy wymienionej w ust. 1, podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.
5. W odniesieniu do właścicieli lokali, z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy wymienionej w ust. 1 występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku w obrębie danej nieruchomości wspólnej.

#### § 144

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się niezaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałości i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. 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 zmianą przebiegu pionów instalacyjnych.
3. 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.
4. 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.

### 9.3. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna.

#### § 145

Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

### 10. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.

#### § 146

Uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Statut wchodzi w życie z dniem wpisu go do Krajowego Rejestru Sądowego.

#### § 147

Postanowienia niniejszego Statutu nie naruszają praw już nabytych.

#### § 148

Kadencja członków Rady Nadzorczej wybranych według postanowień Statutu dotychczas obowiązującego trwa nadal, a po jej upływie wybór nowych będzie dokonany według postanowień niniejszego Statutu, po jego zarejestrowaniu w Krajowym Rejestrze Sądowym.

#### § 149

1. W razie likwidacji Spółdzielni pozostała do dyspozycji Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielnicęść majątku Spółdzielni jest dzielona między członków w ten sposób, że każdy z nich otrzymuje jednakową kwotę za każdy pełny rok członkostwa w spółdzielni. W podziale majątku uczestniczą na tych zasadach także byli członkowie Spółdzielni.
2. Likwidator odpowiada wobec spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

#### § 150

W przypadku wniosku właścicieli mieszkań o wydzielenie się ze Spółdzielni i założenie nowej Spółdzielni lub powstanie wspólnoty mieszkaniowej, koszty związane z procedurą organizacyjną i techniczną tego wyodrębnienia ponoszą wnioskodawcy, z zastrzeżeniem art. 108 b § 6 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### § 151

1. Spółdzielnia podlega lustracji według aktualnie obowiązujących w tym zakresie przepisów.
2. Zarząd obowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji z uwzględnieniem § 12 ust. 1 pkt 11.

#### § 152

W sprawach nie uregulowanych w niniejszym Statucie mają zastosowanie:

- ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych
- przepisy prawa spółdzielczego oraz innych ustaw.

Statut został przyjęty przez Walne Zgromadzenie w dniu 28 czerwca 2023r. Uchwałą nr 9/2023 i wchodzi w życie z mocą obowiązującą od dnia jego zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

*Marek Marw*

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

*Andrzej Cuda*