

# **I. CZĘŚĆ OGÓLNA**

## **DZIAŁ I. PRZEPISY WSTĘPNE**

### § 1

Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa w Ciechanowcu zwana dalej „Spółdzielnią”.

### § 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Ciechanowiec ul. Wojska Polskiego 5C.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

### § 3

Spółdzielnia jest zrzeszona w Spółdzielczym Regionalnym Związku Rewizyjnym w Białymstoku.

### § 3a

Spółdzielnia prowadzi swoją działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2003r. nr 188, poz. 1848 z późn. zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2003r. nr 119, poz. 1116 z późn. zm.), innych ustaw oraz niniejszego statutu.

### § 4

1. Celem działalności Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1)obsługa nieruchomości na własny rachunek,
  - 2)zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 3)kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 4)wynajem nieruchomości na własny rachunek,
  - 5)zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
  - 6)działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.
3. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
  - 1)budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
  - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu (min. użytkowe, garaże itp. lokale),
  - 4) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,
  - 5) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
4. Dla realizacji zadań określonych w ust 2 i 3 Spółdzielnia:
  - 1) prowadzi działalność inwestycyjną,

- 2) zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 3) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną.
5. Spółdzielnia może zaciągnąć na cel budownictwa „czynszowego i lokatorskiego” kredyt na budowę domów mieszkalnych lub ich nabywanie z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.
6. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości.
7. Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.
8. Dla zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni, Spółdzielnia może:
  - 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni,
  - 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym garaży, w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni oraz dzierżawić tereny stanowiące własność lub będące w użytkowaniu wieczystym wg zasad określonych w statucie.
9. skreślony.
10. Spółdzielnia prowadzi inną działalność gospodarczą, jeżeli działalność ta jest związana bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust.1, a w szczególności :
  - 1) powoływanie i prowadzenie w miarę potrzeb, zakładów własnych w celu prowadzenia wyspecjalizowanej działalności gospodarczej dla potrzeb własnych jak i na rzecz osób trzecich,
  - 2) działalności gospodarczej mającej na celu pozyskanie środków finansowych, w tym: handlowej i usługowej,
  - 3) działalności w dziedzinie rynku kapitałowego w celu uzyskania odsetek od wkładów oszczędnościowych i środków na rynkach bankowych, obligacji, udziałów i akcji oraz innych papierów wartościowych.

## **DZIAŁ II. CZŁONKOWIE**

### **ROZDZIAŁ 1. ZASADY I TRYB PRZYJMOWANIA CZŁONKÓW**

#### § 5

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne i osoby prawne.
2. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, o ile spełnia jeden z następujących warunków:
  - 1) małżonek jest członkiem Spółdzielni,
  - 2) spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa,
  - 3) przypadło jej, w skutek 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 nie dokonania czynności określonych ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych lub statutem,

- 5) nabyła własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
  - 6) nabyła ekspektatywę prawa odrębnej własności,
  - 7) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego.
3. W poczet członków Spółdzielni może być przyjęta osoba małoletnia, jeżeli:
- 1) nabyła własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w drodze dziedziczenia lub na podstawie zapisu,
  - 2) ubiega się o członkostwo:
    - a) w związku z wygaśnięciem lokatorskiego prawa do lokalu na skutek ustania członkostwa w następstwie śmierci członka i jest dzieckiem członka lub jego małżonka,
    - b) w związku z ustaniem członkostwa w następstwie śmierci członka w okresie oczekiwania na ustanowienie prawa do lokalu typu lokatorskiego, jest dzieckiem członka lub jego małżonka,
    - c) rodzice przenieśli na jej rzecz po rozwodzie lub unieważnieniu małżeństwa, własnościowe prawo do lokalu, które wchodziło w skład wspólnego majątku małżonków.
4. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego albo prawo odrębnej własności przysługiwało tylko jednemu z nich.
5. Członkiem Spółdzielni może być także osoba, która na podstawie zawartej umowy ze Spółdzielnią oczekuje na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, prawa odrębnej własności lokalu lub lokalu o innym przeznaczeniu.
6. Jeżeli prawo własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu do wystąpienia do Sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
7. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna z tym, że takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni jeżeli spełnia jedno z następujących wymagań:
- 1) oczekuje na ustanowienie na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią odrębnej własności lokalu.
  - 2) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub organizowanego przez Spółdzielnię przetargu.
  - 3) nabyła ekspektatywę prawa odrębnej własności.

## § 6

1. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji. Deklaracja musi być złożona pod nieważnością w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępującym jest osoba prawna - jego nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów zgodnie z § 14 statutu oraz dane dotyczące wkładu.
2. W poczet członków spółdzielni przyjmuje Zarząd.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty decyzji o przyjęciu.

4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 5.
5. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji.
6. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia musi zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna.

#### § 6a

Spółdzielnia prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona, nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będącymi osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, wysokość zadłużenia z tytułu wnoszonych opłat, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.

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

#### § 7

Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo:

1. Czynne i bierne prawo wyborcze do organów spółdzielni.
2. Brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni, zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością.
3. Do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
4. Żądania w trybie określonym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia.
5. Żądania w trybie określonym w statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw lub projektów uchwał.
6. Żądania odpisu obowiązującego statutu i regulaminów.
7. Do przeglądania rejestru członków spółdzielni.
8. Zaznajamiania się z rocznymi sprawozdaniami finansowymi, z protokołem lustracji oraz z wnioskami polustracyjnymi i informacją o ich realizacji, umowami i fakturami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi oraz otrzymania kopii tych dokumentów.
9. Zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu.
10. Do odwoływania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a spółdzielnią w terminach określonych w statucie
11. Do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni.
12. Zapoznania się z uchwałami organów Spółdzielni oraz otrzymania kopii tych dokumentów, z wyjątkiem spraw indywidualnych członków.
13. Do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu.
14. Żądania zawarcia umowy:
  - 1) skreślony.

- 2) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego
- 3) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, garażu.
15. Żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat.
16. Do zapoznania się z protokółami obrad organów Spółdzielni oraz otrzymania kopii tych protokółów, z wyjątkiem indywidualnych spraw członków.
16. Koszty wydania kopii dokumentów, o których mowa w ust 8, 12 i 16 ponosi członek występujący o te dokumenty. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.

#### § 7a

1. Uprawnienia przewidziane w § 7 nie obejmują treści protokółów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych.
2. Członek, zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w § 7, zgłasza Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów zgodnie z zasadami ujętymi w „Regulaminie udostępniania dokumentów członkom Spółdzielni Mieszkaniowej”.
3. skreślony.
4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

#### § 8

Członek jest obowiązany:

1. Przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni.
2. Zawiadomić spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka.
3. W pełni pokrywać koszty przypadające na jego lokal związane z eksploatacją i utrzymaniem zasobów mieszkaniowych zgodnie z §§ 43 i 44 statutu.
4. Uiszczać terminowo, co miesiąc z góry, opłaty na pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu lub garażu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, jak również w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię i określonych w statucie.
5. Utrzymywać swój lokal w należyтым stanie.
6. Przestrzegać regulaminu porządku domowego.
7. Korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym.
8. Współdziałać w ochronie wspólnego dobra.
9. Uzyskać zgodę Spółdzielni na wynajęcie lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale).
10. Na żądanie administracji zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, odczytu urządzeń pomiarowych.

11. Pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach dotyczących dokonania podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości.
12. Uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich, a w szczególności:
  - a) z tytułu spłat kredytów i odsetek od tych kredytów, zaciągniętych przez Spółdzielnię na finansowanie inwestycji w tym modernizacyjnych i remontów do czasu ich całkowitej spłaty,
  - b) z tytułu poniesionych a nie zrefundowanych przez Skarb Państwa kosztów scalania i podziału nieruchomości, jak również kosztów z tytułu oznaczenia poszczególnych nieruchomości obejmujących budynek lub budynki, w których ustanowiono odrębną własność.
13. Uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni, do wysokości zadeklarowanych udziałów.
14. Udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego.
15. Wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.

## **ROZDZIAŁ 1b. USTANIE CZŁONKOSTWA.**

### § 9

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

1. Wypowiedzenia członkostwa.
2. Wykluczenia członka.
3. Wykreślenia członka.
4. Śmierci członka , a w odniesieniu do osoby prawnej - w przypadku jej ustania.
5. Podjęcia przez Spółdzielnię uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

### § 10

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu złożenia wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia członka ze spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. W razie zmiany miejsca stałego zamieszkania i przystąpienia w nowym miejscu zamieszkania do Spółdzielni członek może wystąpić ze Spółdzielni bez uprzedniego wypowiedzenia .
5. Członek posiadający prawo odrębnej własności z chwilą wystąpienia ze Spółdzielni jest

obowiązany zawrzeć ze Spółdzielnią umowę na administrowanie.

#### § 11

1. Członek może być wykluczony ze spółdzielni w przypadku, gdy z jego winy dalsze pozostanie w spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu lub z zasadami współżycia społecznego.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
  - 1) umyślnie szkodzi spółdzielni doprowadzając do szkód,
  - 2) narusza zasady współżycia społecznego, w szczególności w sposób rażący lub uporczywy narusza obowiązujący w spółdzielni Regulamin Porządku Domowego,
  - 3) uporczywie narusza postanowienia statutu, regulaminów i innych uchwał organów spółdzielni i swym działaniem bądź zaniedbaniem naraża Spółdzielnię na szkodę,
  - 4) uporczywie uchyla się od wykonywania zobowiązań wobec spółdzielni, w szczególności zalega długotrwale z zapłatą należności wynikających z § 8 pkt.3,
  - 5) umyślnie wprowadza spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień.

#### § 12

1. Członek nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być wykreślony z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić gdy członek:
  - 1) nie wpłacił udziału lub 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 lub zrzekł się spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
    - 1) zbył ekspektatywę prawa odrębnej własności, jeśli było to jedyne prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa.
    - 2) utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, wskutek uchwały Spółdzielni jeżeli było to jedyne jego prawo do lokalu spółdzielczego,
    - 3) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
    - 4) zbył lub utracił prawo odrębnej własności lokalu, jeżeli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa.

3. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
4. W przypadkach określonych w ust. 2 pkt 2 – 4 i pkt 6 i 7 podstawą wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni jest akt notarialny bądź postanowienie sadowe, ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiło utracenie lub zbycie prawa do lokalu.

### § 13

1. Wykluczenia dokonuje Rada Nadzorcza, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego.
2. Zarząd powinien zawiadomić pisemnie zainteresowanego członka o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia członka, z wyprzedzeniem co najmniej 7 dni.
3. Wykluczenie staje się skuteczne z chwilą:
  - 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia,
  - 2) bezskutecznego upływu terminu do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeśli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej,
  - 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.

### § 13a

1. Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykluczeniu ze Spółdzielni 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 określone w statucie.  
Zawiadomienie zwrócone na skutek nie odebrania przez członka przesyłki ma moc prawną doręczenia.
2. Członek Spółdzielni ma prawo:
  - 1) odwołać się od uchwały o wykluczeniu do Walnego Zgromadzenia, w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia, albo
  - 2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem; przepisy § 17a statutu stosuje się odpowiednio.
3. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, o którym mowa w ust 2 pkt. 2, biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.
4. W wypadku wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia członka Spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je. Do wniesienia odwołania i jego rozpatrzenia stosuje się postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.



5. W przypadku gdy członek odwołał się od uchwały o wykluczeniu do Walnego Zgromadzenia i przed rozpatrzeniem odwołania przez Walne Zgromadzenie zaskarżył uchwałę do sądu, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

## **ROZDZIAŁ 2. WPISOWE I UDZIAŁY.**

### § 14

1. Członek  
Spółdzielni jest obowiązany do wniesienia wpisowego i zadeklarowanych udziałów:
  - 1) wpisowe wynosi –  $\frac{1}{4}$  minimalnego wynagrodzenia za pracę,
  - 2) udział wynosi – jedno minimalne wynagrodzenie za pracę.
1. Członkowie zobowiązani są wnieść do spółdzielni następującą ilość udziałów:
  - 1) członek ubiegający się o lokal mieszkalny - 1 udział,
  - 2) członek ubiegający się o lokal użytkowy - 2 udziały,
  - 3) członek ubiegający się o garaż - 1 udział,
  - 4) członek osoba prawna - 4 udziały.Udziały są liczone odrębnie dla każdego prawa.
3. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Nie wpłacenie wpisowego i udziału w tym terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków.
4. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
5. Udziały liczone są odrębnie dla każdego prawa i nie podlegają kumulacji.
6. Zwrot udziałów  
następuje w ciągu 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem, pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat. Członek nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.

## **DZIAŁ III. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

### § 15

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie.
  - 2) Rada Nadzorcza.
  - 3) Zarząd.
2. W skład organów Spółdzielni mogą wchodzić wyłącznie członkowie Spółdzielni.
3. Wybory do  
organów Spółdzielni, o których mowa w ust1 pkt. 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.  
Odwoływanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
4. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.

3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane „za” wyborem (uchwałą) i „przeciw” wyborowi (uchwale) przy możliwości głosowania : za, przeciw i wstrzymania się.
6. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy, określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

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

### § 15a

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście.
3. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
4. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez przedstawiciela ustawowego, który nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
5. Członek ma prawo podczas obrad Walnego Zgromadzenia korzystać na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

### § 15b

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
1. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
2. Zarząd jest zobowiązany zwołać Walne Zgromadzenie także na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) 1/10 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadku wskazanym w ust 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia, zgodnie z ust 5 przez organy Spółdzielni zwołuje je związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

### § 15c

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są na piśmie co

najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia:

- członkowie,
  - związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
  - Krajowa Rada Spółdzielcza.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o wyłożeniu wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
  3. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków, osób i organizacji wymienionych w ust 1, na 7 dni przed terminem posiedzenia. Związek rewizyjny i Krajową Radę Spółdzielczą zawiadamia się na piśmie a członków zawiadamia się w formie ogłoszenia w TV Kablowej i na tablicach ogłoszeń.
  4. Rada Nadzorcza, Zarząd lub członkowie Spółdzielni mogą żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad lub przedstawić projekty uchwał, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.  
Zarząd winien wyłożyć do wglądu w siedzibie Spółdzielni zgłaszane projekty uchwał lub projekty uchwał wynikające z żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
  5. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
  6. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

#### § 15d

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 15c. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzielaniem absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.
4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.  
Większość kwalifikowana wymagana jest:
  - 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
  - 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
  - 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni
  - 3/4 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.Liczbę głosów zaokrągla się w górę.
5. Uchwały Walnego Zgromadzenia w przedmiocie likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

#### § 16

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej.
2. Rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach.
2. absolutorium członkom Zarządu. Udzielenie
3. wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowania uchwał w tym zakresie. Rozpatrywanie
4. uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat. Podejmowanie
5. uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej. Podejmowanie
6. uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich. Podejmowanie
7. najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć. Oznaczenie
8. uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni. Podejmowanie
9. postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej. Rozpatrywanie w
10. statutu. Uchwalanie zmian
11. uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie. Podejmowanie
12. na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona. Wybór delegatów
13. członków Rady Nadzorczej. Wybór i odwołanie
14. regulaminu Walnego Zgromadzenia. Uchwalanie
15. regulaminu Rady Nadzorczej oraz zasad wynagradzania jej członków. Uchwalanie
16. o wyodrębnieniu na własność lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego. Podjęcie uchwały

## § 17

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania. Z obrad Walnego

2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków, przedstawicieli Związku Rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

#### § 17a

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

#### § 18

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwane go Walnego Zgromadzenia.
2. Zarząd jest zobowiązany do zwołania dokończenia przerwane go Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad.

#### § 18a

Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje po wyczerpaniu porządku obrad.

#### § 18b

Szczegółowy tryb zwoływania Walnego Zgromadzenia, obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad uchwalony przez Walne Zgromadzenia.

## **ROZDZIAŁ 2. RADA NADZORCZA.**

## § 19

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

### § 19a

Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni. Liczbę członków Rady Nadzorczej wybieranych z poszczególnych osiedli lub nieruchomości ustala Rada Nadzorcza.

### § 19b

1. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków.
2. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.

## § 20

1. Mandat członka Rady wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania
  - 2) zrzeczenia się mandatu,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.
3. Na miejsce członka Rady, który utracił mandat, do rady może wejść do końca kadencji wybrany przez Walne Zgromadzenie inny członek Spółdzielni.

### § 20a

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
  - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych (bilans),
  - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnie jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
  - c) przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążania nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,

- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu oraz rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu ,
- 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 8) 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,
- 3) uchwalanie regulaminu pracy Zarządu,
- 9) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów budowy lokali, ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- 10) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, ustanawianie praw do lokali, zamiany mieszkań i innych lokali,
- 3) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
- 11) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
- 12) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale,
- 13) ustalanie liczby członków Rady Nadzorczej wybieranych z poszczególnych osiedli lub nieruchomości na Walnym Zgromadzeniu,
- 14) wybór i odwołanie członków Zarządu,
- 15) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w statucie (§ 15b ust 3 pkt.1),
- 16) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykreślenie, o których mowa w § 12 ust 2 pkt 5 statutu lub wykluczenia z rejestru członków Spółdzielni,
- 17) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
- 18) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków z zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnijącymi lokale,
- 19) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
- 20) Rada Nadzorcza może zażądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
- 21) Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu,

- 22) Rada Nadzorcza ustanawia pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia.
- 23) Uchwalanie regulaminów nie leżących w kompetencji innych organów Spółdzielni.

#### § 21

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze zebranie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w terminie 14 dni od daty posiedzenia.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej co najmniej na 3 dni przed posiedzeniem Rady.
5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady, określonego statutem Spółdzielni.

#### § 21a

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, prezydium Rady Nadzorczej i komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inni zaproszeni goście.

#### § 21b

Członkom Rady Nadzorczej może przysługiwać ryczałtowe miesięczne wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które nie może być wyższe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Szczegółowe zasady ustalania wynagrodzenia dla członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie.

#### § 21c

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe – w miarę potrzeb, ustalając zakres ich działania.
2. Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
3. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej mają charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

### **ROZDZIAŁ 3. ZARZĄD.**

#### § 22

1. Zarząd składa się z trzech członków , w tym:



- prezesa, zastępcy i członka Zarządu.
2. Rada Nadzorcza powołuje i odwołuje członków Zarządu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
  3. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
  4. Odwołanie członków Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
  5. Z członkami Zarządu nie będącymi pracownikami Spółdzielni Rada Nadzorcza ustala warunki wynagrodzenia.
  6. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

### § 23

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie, innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie decyzji w sprawie przyjęcia lub odmowy przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
  - 2) sporządzania projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno – kulturalnej oraz struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 4) zabezpieczenia mienia Spółdzielni,
  - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości określonej przez Radę Nadzorczą,
  - 8) udzielanie pełnomocnictw,
  - 9) współdziałanie z organami władzy samorządowej i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
  - 10) zawieranie umów:
    - o budowę lokali,
    - o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
    - o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
    - o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu,

- o przeniesienie własności lokalu.
- 3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
- 4. Uchwalanie regulaminów nie leżących w kompetencji innych organów Spółdzielni.

#### § 23a

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).
2. Oświadczenie, o którym mowa w pkt.1 składa w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

#### § 23b

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.

#### § 23c

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez prezesa Zarządu, a w przypadku jego nieobecności przez z-cę 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.

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

#### § 24

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

#### § 25

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencji wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
  - 1) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym

- samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
- 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
3. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust 1 Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.

#### § 26

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.

## **DZIAŁ IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZ SPÓŁDZIELCZE**

#### § 27

Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem a Spółdzielnią w przedmiocie:

- 1) wykluczenia, lub podjęcia uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 2) opłat eksploatacyjnych,
  - 3) przyjęcia w poczet członków lub odmowy przyjęcia w poczet członków,
- członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

#### § 28

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i w przypadkach określonych w § 27 pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania odmowy. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. 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.

#### § 28a

1. Od uchwały Rady Nadzorczej, o których mowa w § 27, podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem zebrania.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

#### § 28b

1. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
2. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

## **DZIAŁ V. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

### **ROZDZIAŁ 1. ZASADY OGÓLNE.**

#### § 29

3. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego.
4. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w wysokości oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
5. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

#### § 30

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:

1) udziałowy,	fundusz
2)	fundusz zasobowy,
3) mieszkaniowych i budowlanych,	fundusz wkładów
4) remontowy,	fundusz
5) modernizację.	fundusz celowy na
2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 31

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

### § 32

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie § 4 ust 4 pkt.2 statutu, a przychodami opłat, o których mowa w § 43 statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.

## **ROZDZIAŁ 2. INWESTYCJE MIESZKANIOWE.**

### § 32a

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczenia kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.

## **ROZDZIAŁ 3. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI.**

### § 32b

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 43 statutu, jest ustalana na podstawie:
  - 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
  - 2) regulaminu rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi,
  - 3) regulaminu rozliczania gospodarki cieplnej.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### § 32c

1. Różnica między faktycznymi kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w poszczególnych nieruchomościach, z zastrzeżeniem ust 2, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a zaliczkowo pobranymi opłatami za centralne ogrzewanie (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

### § 32d

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokryciu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznaczają 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.

## **ROZDZIAŁ 4. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA.**

### § 32e

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

## **II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA**

### **DZIAŁ I. SPÓŁDZIELCZY SYSTEM ZASAPAKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH**

#### § 33

1. Kolejność zaspakajania potrzeb lokalowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału w kolejności numerów tych umów, a następnie według daty przystąpienia do Spółdzielni.
2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią pkt.1 członek ma prawo uzyskania spółdzielczo-lokatorskiego prawa do lokalu, lub prawa odrębnej własności lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię lub w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa lub umowy o budowę lokalu.
3. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w pkt.2 członek powiadamiany jest pisemnie.
4. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów, o których mowa w pkt.2 przez członków, Spółdzielnia przedkłada te oferty innym osobom. Przyjęcie tych osób w poczet członków następuje w kolejności daty złożenia wniosków przez te osoby.

#### § 34

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

## **ROZDZIAŁ 1. LOKALE UŻYTKOWE I GARAŻE.**

#### § 35

Spółdzielnia może nabywać lub budować garaże oraz lokale użytkowe i oddawać je w użytkowanie:

1. Członkom na zasadzie prawa odrębnej własności do lokalu użytkowego.

2. Na zasadzie najmu członkom i innym osobom.

#### § 35a

1. Przed przystąpieniem do budowy garażu członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni wkład garażowy bądź kaucję w zależności od zasad, na których zamierza korzystać z garażu.
2. Formę , wysokość i termin wpłaty określa Zarząd Spółdzielni, biorąc pod uwagę postanowienia statutu dotyczące wkładów.

#### § 35b

1. Członek ubiegający się o ustanowienie prawa odrębnej własności garażu obowiązany jest wnieść wkład garażowy odpowiadający całości kosztów budowy , przypadający na garaż.
2. Członek Spółdzielni i inne osoby ubiegające się o otrzymanie garażu w używanie na zasadzie najmu, zobowiązane są do wniesienia kwoty (kaucji) będącej zabezpieczeniem garażu i urządzeń znajdujących się w nim.

#### § 35c

1. Garaż może być używany wyłącznie na przechowywanie pojazdu mechanicznego osoby posiadającej tytuł prawny do garażu lub wspólnie zamieszkałych osób.
2. Wynajmowanie garażu innym osobom oraz dokonywanie w nim zmian i przeróbek, wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.

#### § 35d

Członkowie Spółdzielni, którzy w dniu wejścia w życie ustawy ( o Spółdzielniach Mieszkaniowych) tj. przed dniem 24 kwietnia 2001r. posiadali przydział garażu na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do garażu - zachowują to prawo.

#### § 35e

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do garażu Spółdzielnia zobowiązana jest zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności garażu.
2. W przypadku określonym w pkt.1 postanowienia §§ 46a i 46b stosuje się odpowiednio.

#### § 35f

1. Czynności związane z ustanowieniem prawa lub z przeniesieniem własności garażu, o którym mowa w § § 35 b i 35 e, dokonuje Zarząd Spółdzielni. Pierwszeństwo przysługuje członkom Spółdzielni zamieszkałym w danym osiedlu.
2. O ile wniosków jest więcej niż budowanych garaży kolejność ustanowienia prawa może być ustalona w drodze przetargu. W tej sprawie decyzje podejmuje każdorazowo Rada Nadzorcza.
3. Ustanowienie prawa do garażu albo oddanie w najem na rzecz osoby użytkującej pojazd mechaniczny w związku z inwalidztwem może nastąpić poza kolejnością.
4. Prawa i obowiązki najemców, wysokość opłat eksploatacyjnych i innych opłat , termin najmu, przedmiot najmu, określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.

5. W sprawach nie uregulowanych w statucie i umowie, o której mowa w pkt. 4 obowiązują przepisy Kodeksu Cywilnego.

#### § 36

Postanowienia niniejszego rozdziału dotyczą również lokali użytkowych.

#### § 37

Wysokość oraz zasadę wnoszenia i zwrotu wkładu budowlanego z tytułu przydziału lokalu użytkowego lub garażu, stosuje się odpowiednie postanowienia statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

### **ROZDZIAŁ 2. ZAMIANA MIESZKAŃ.**

#### § 38

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.

#### § 39

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 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 nie-stanowiące własności spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.
5. Zamiana lokali między członkiem spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu Spółdzielni.
6. Zamiana lokali między członkiem spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu ( Gminy) wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

#### § 40

Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określeniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednie postanowienia statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

### **ROZDZIAŁ 3. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI.**

#### § 40a



Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

1. Ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
3. Wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe.

#### **A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.**

##### § 40b

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje przez zawarcie umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, mocą której Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie.
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 członkiem 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 innym członkiem 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 członka spółdzielni - osoby prawnej.
9. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego zawiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
10. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

##### § 40c

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

- 1) zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową - określonych w umowie.
  - 2) określenie rzeczowego zakresu robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu.
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu.
  - 4) określenie wielkości lokalu, pomieszczeń przynależnych, terminu oddania lokalu oraz terminu i wysokości wpłat na wkład mieszkaniowy.
  - 5) zobowiązanie Spółdzielni do zawarcia umowy o ustanowieniu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego z chwilą nadejścia terminu oddania lokalu.
  - 6) określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego, terminu jego wpłaty bądź harmonogram wnoszenia rat.
2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka spółdzielni lub Spółdzielnię.
  3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 40 c pkt. 1 bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
  4. Wypowiedzenie może nastąpić na trzy miesiące na przód na koniec kwartału kalendarzowego chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

#### § 40d

1. Członkowie, którzy przed dniem wejścia w życie Ustawy o s.m. tj. przed 24 kwietnia 2001r. posiadali przydziały wydane na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zachowują to prawo, a przydziały mają charakter umowy między Spółdzielnią a członkiem o ustanowieniu tego prawa.
2. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskana przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków. 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.

### **B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.**

#### § 40e

Skreślony.

#### § 40f

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Skreślony.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
5. Zbycie prawa części lokalu jest niedopuszczalne, chyba że zbywana część odpowiada kryterium samodzielnego lokalu.
6. 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.

§ 40g

Skreślony.

§ 40h

Skreślony.

§ 40i

Skreślony.

§ 40j

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

§ 40k

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

§ 40l

Do spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, w tym garaży, stosuje się odpowiednio postanowienia statutu dotyczące własnościowego prawa do lokalu.

### **C. Odrębna własność lokalu.**

§ 40ł

Z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu 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 odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) Zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową - określonych w umowie.
- 2) Określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu.
- 3) Określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu.
- 4) Określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych.
- 5) Określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

#### § 40m

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa § 40ł , powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesiona częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabywanie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### § 40n

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 40ł 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 trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

#### § 40o

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między członkiem a Spółdzielnią najpóźniej w terminie trzech miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie trzech miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

#### § 40p

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

#### § 40r

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziału 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 pkt. 1 .

#### § 40s

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu , spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

#### § 40t

Właściciel lokalu, nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu Przepisy § 17a statutu stosuje się odpowiednio.

#### § 40u

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 w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu zażądać 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.

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

## **ROZDZIAŁ 1. UŻYWANIE LOKALI.**

### § 41

1. Przydzielony członkowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w przydziale.
2. Zmiana sposobu używania lokalu jest dokonywana za zgodą Zarządu.
3. 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 miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest w terminie 14 dni do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

### § 42

Szczegółowe zasady używania lokali w budynkach spółdzielni oraz zasady porządku domowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **ROZDZIAŁ 2. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI.**

### § 43

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.
2. Osoby nie będące 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, na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
4. Właściciele lokali nie będący członkami są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania.
5. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalone według zasad określonych w umowie. Najemca obowiązany jest także do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.

6. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust 1 – 4 obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty centralnego ogrzewania i podgrzewania wody, dostawy wody i odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji anteny zbiorczej, energii elektrycznej, opłaty podatków, ubezpieczenia budynków, amortyzacji oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni, odpisy na fundusz celowy na modernizację i inne koszty utrzymania nieruchomości.

7. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust 3 i 4 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego, w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź w budynkach, stanowiących odrębną nieruchomość.

8. Opłaty określone w ust 1 – 4 mogą być wykorzystywane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.

#### § 43a

Za opłaty, o których mowa w § 43 ust 1 – 4, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

#### § 44

Członkowie uczestniczą w spłacie kredytu i odsetek zaciągniętych na budowę ich zadania inwestycyjnego przypadającym na dany lokal w wysokości i na warunkach wynikających z zawartej umowy z kredytodawcą lub innych unormowań prawnych umożliwiających obsługę zadłużenia w przewidzianym terminie.

#### § 45

1. Opłaty, o których mowa w § 43 i 44, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca.
2. Od nie wpłaconych terminowo należności, o których mowa §§ 43 i 44 spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe. Odsetki za zwłokę nalicza się od następnego dnia po upływie terminu płatności. Uchwałę w sprawie częściowego lub całkowitego umorzenia odsetek podejmuje Zarząd.
3. Członek nie może samowolnie potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do Spółdzielni.
4. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 43 ust 1 – 4, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.  
Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
- 4<sup>1</sup> W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 43 ust 1 – 4, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.  
Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele nie będący

członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę postępowania sądowego ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.

6. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji lokalu, a ustaje z dniem opróżnienia go przez członka i osób wspólnie z nim zamieszkałych oraz zdania protokolarnego do Spółdzielni lub przeniesienia własności lokalu albo zbycia własnościowego prawa do lokalu – z dniem zawarcia aktu notarialnego.

### **ROZDZIAŁ 3. PODZIAŁ NAPRAW I REMONTÓW WEWNĄTRZ LOKALI NA OBCIĄŻAJACE SPÓŁDZIELNIĘ I CZŁONKÓW.**

#### § 45a

1. Podstawowy zakres obowiązków spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali w ramach funduszu remontowego obejmuje: naprawy i wymiany pionów głównych wewnętrznych instalacji wodociągowych - w tym ciepłej wody - do zaworu odcinającego, wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej do trójnika na pionie głównym - bez osprzętu, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej - do zabezpieczenia głównego w lokalu.
2. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczane do obowiązku Spółdzielni obciążają członków (osoby) zajmujących te lokale.
3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża członka (właściciela lokalu).
4. Naprawy wewnątrz lokali zaliczane do obowiązku członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.
5. Szczegółowy zakres obowiązków spółdzielni i członków w dziedzinie napraw i remontów wewnątrz lokali w zasobach spółdzielni określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **ROZDZIAŁ 4. ROZLICZENIE Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALI.**

#### § 45b

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali, w tym mieszkalnych rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące ich wartość użytkową.
2. Nakłady, o których mowa w pkt.1 nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków.
3. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeżeli nie jest wykonane za pośrednictwem spółdzielni, wymaga zgody spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.
4. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniona przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.
5. 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.



6. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań w odniesieniu do spółdzielczych lokali własnościowych zbywanych przez członków, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

### **DZIAŁ III. PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI.**

#### § 46

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na członka własność lokalu.
2. Skreślony.

#### § 46a

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

#### § 46b

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

#### § 46c

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 o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.

#### § 46d

Jeśli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszt tej wyceny ponosi wnioskujący zamianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.

### **ROZDZIAŁ 1. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.**

#### § 46e

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 40c ust 1 statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, z zastrzeżeniem pkt.2,
  - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
  - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 43 statutu.
- 1<sup>1</sup> Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust 1 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
2. W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.
3. W wypadku przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało członkowi spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wpływy, o których mowa w ust 2 statutu, przeznaczają się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal.
4. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w ust 1, jeżeli brak jest osób uprawnionych; małżonka, dzieci i innych osób bliskich, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na ich własność lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym wypadku nie stosuje się art. 15 ust 6 ustawy o s.m. oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

#### § 46f

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

#### § 46f

Wyodrębnienie na własność lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego dokonuje się w oparciu o ustawę z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2000r. Nr 98 poz. 1070, z późn. zm.).

### **ROZDZIAŁ 2. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU DO, KTÓREGO CZŁONKOWI LUB OSOBIE NIE BĘDĄCEJ CZŁONKIEM SPÓŁDZIELNI PRZYSŁUGUJE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, GARAŻU.**

#### § 46g

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
  - 1) spłaty przypadającej na jego 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 § 43 statutu.
- 1<sup>1</sup> Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
2. Po śmierci członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w ust 1, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

#### § 46h

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

#### § 46i

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

#### § 46j

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

### **DZIAŁ IV. NAJEM LOKALI.**

#### § 47

1. Najemcami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży mogą być zarówno członkowie i inne osoby fizyczne oraz osoby prawne.
2. Najemca jest wybierany w drodze przetargu.

#### § 48

W przypadku wielości ofert pierwszeństwo w otrzymaniu lokalu użytkowego mają członkowie spółdzielni.

#### § 49

1. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu, określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd spółdzielni.
2. Umowa pod rygorem nieważności powinna być sporządzona w formie pisemnej.

#### § 50

Najemca zobowiązany jest do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem lokalu i urządzeń w nim znajdujących się. Wysokość zabezpieczenia i termin jej wpłaty określa organ uprawniony do zawarcia umowy.

#### § 51

W sprawach najmu nie objętych niniejszym statutem i umową obowiązują przepisy kodeksu cywilnego.

### **DZIAŁ V. WKŁADY**

#### **ROZDZIAŁ 1. ZASADY OGÓLNE.**

#### § 51a

1. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami niniejszego statutu.
2. Przez koszty budowy lokalu, o których mowa w pkt.1, rozumie się część kosztów inwestycji, w ramach której budowany jest lokal członka, w rzeczywistości poniesionych i przypadających na jego lokal.

## § 51b

1. Ustalenie kosztów budowy lokalu 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. Przy ustaleniu kosztów i warunków realizacji poszczególnych inwestycji spółdzielnia uwzględnia:
  - 1) zakres rzeczowy realizowanej inwestycji ,
  - 2) sposób ewidencjonowania kosztów tj. kosztów, które mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich ),
  - 3) zasady rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali użytkowych jeśli takie są w budynku mieszkalnym,
  - 4) podział składników kosztów budowy części mieszkalnej z ustaleniem, które z nich rozliczane są na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (ze względu na sposób wykończenia i wyposażenia),
  - 5) zróżnicowanie obciążenia kosztów budowy z tytułu położenia lokalu ze względu na kondygnację, wysokość których określa Rada Nadzorcza.
3. Wstępne ustalenie kosztów budowy poszczególnych lokali stanowi podstawę do określenia przez spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
4. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.

## **ROZDZIAŁ 2. WKŁADY MIESZKANIOWE.**

### § 52

1. Wkład mieszkaniowy wnosi członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na lokal członka a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego sfinansowana została z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na

sfinansowanie kosztów budowy lokalu członka, obowiązany jest on uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

#### § 53

1. W razie wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość. W rozliczeniu potrąca się dług obciążający członka z tytułu przypadającej na jego część zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu w raz z odsetkami.
2. Rozliczeń, o których mowa w pkt.1 dokonuje się według stanu w dniu wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Przysługujący osobie wkład mieszkaniowy ustalony w sposób przewidziany w pkt.1, nie może być wyższy od kwoty, jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.

#### § 54

1. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z § 53 pkt.1 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.
3. Zasada, o której mowa pkt.2 nie dotyczy osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do spółdzielni o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

#### § 55

1. W razie ustania członkostwa po zawarciu umowy o budowę lokalu, a przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielnia zwraca byłemu członkowi wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zgodnie z umową.
2. W wypadku wygaśnięcia roszczeń o przyjęcie w poczet członków i zawarcia umowy o budowę lokalu lub braku uprawnionych osób bliższych w wypadku, o którym mowa w pkt.1 Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zgodnie z umową.
3. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zgodnie z umową.
4. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie spółdzielni, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, w wysokości określonej pkt.3 w terminie 14 dni od dnia rozwiązania umowy.

5. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie członka spółdzielni, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część w wysokości określonej pkt.3 w terminie 14 dni od dokonania wpłaty przez członka, z którym spółdzielnia zawarła umowę o budowę tego lokalu, stosownie do § 55a.

#### § 55a

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek, z którym spółdzielnia zawarła nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy, albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, o którym mowa w § 55 pkt.3 oraz zobowiązuje się do pokrycia pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadających na jego lokal.

#### § 55b

1. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalona w trybie przetargu, wypłata należności wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
2. Spółdzielni przysługuje prawo potrącenia z wkładu mieszkaniowego wszelkich wierzytelności przysługujących jej wobec członka, w tym również z tytułu opłat za używanie lokalu.
3. W wypadku modernizacji budynku członek spółdzielni któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest obowiązany uzupełnić wkład mieszkaniowy.
4. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

#### § 56

Skreślony.

### **ROZDZIAŁ 3. WKŁADY BUDOWLANE.**

#### § 57

1. Wkład budowlany wnosi członek o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Wkładem budowlanym jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy przypadająca na lokal członka. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu, wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Członek ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości i w terminach określonych w umowie o budowę lokalu i według zasad określonych w niniejszym statucie.

#### § 58

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej, zgodnie z umową, wniesiony wkład budowlany albo jego wniesiona część.
2. Jeżeli rozwiązanie umowy, o którym mowa w pkt.1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeżeli rozwiązanie umowy, o którym mowa w pkt.1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

#### § 59

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek, z którym spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, o którym mowa § 58 pkt.1 oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadających na jego lokal.

#### § 60

1. Zbycie przez członka spółdzielni ekspektatywy własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu powinno być zawarte w formie aktu notarialnego i obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część.
2. Zbycie przez członka własnościowego prawa do lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego, wszystkie zobowiązania, o których mowa w § 57 pkt.2 stają się natychmiast wymagalne. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy prawo to przechodzi w drodze darowizny na rzecz małżonka, wstępnych lub zstępnych i zstępnych współmałżonka.

#### § 61

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

#### § 62

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia zobowiązana jest uiszczyć uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób przewidziany w pkt.2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.
2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz roszczenia wobec członka z tytułu nie wniesionych opłat za używanie lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność ustalona jest w trybie przetargu, wypłata



należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

#### § 62a

1. Szczegółowy tryb rozliczeń kosztów budowy lokali, ustalania wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz zasady ich wnoszenia określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą stosując postanowienia statutu z uwzględnieniem warunków na jakich Spółdzielnia korzystała, względnie korzysta z pomocy innych funduszy na sfinansowanie kosztów budowy lokali.
2. Postanowienia dotyczące zasad, o których mowa w ust 1 stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych w tym garaży, z tym że członek przed uzyskaniem prawa użytkowania takiego lokalu obowiązany jest wnieść w pełnej wysokości wkład budowlany przypadający na ten lokal.

## **DZIAŁ VI. SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA**

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

#### § 63

1. Lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach wskazanych w statucie.  
W razie gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
2. Po wygaśnięciu prawa do lokalu członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.
3. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
  - a) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie i innych lokali, lub
  - b) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczaniem opłat, o których mowa w § 43 statutu, za okres 6 miesięcy.
4. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje obojgu małżonkom, Spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust 3, wobec jednego lub obojga małżonków.
5. Uchwałę, o której mowa w ust 3 i 4 podejmuje Rada Nadzorcza. Z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, ustaje członkostwo w Spółdzielni.

#### § 64

Z chwilą śmierci jednego z małżonków lokatorskie prawo do lokalu, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten jeżeli nie jest członkiem spółdzielni, powinien pod rygorem wygaśnięcia prawa w terminie jednego roku od dnia śmierci członka, złożyć deklarację członkowską. Postanowienie to nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

#### § 64a

Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa § 64, Spółdzielnia wyznacza im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając że niedopełnienie tego obowiązku może spowodować podjęcie uchwały o wygaśnięciu lokatorskiego prawa do lokalu.

#### § 64b

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa, byli małżonkowie powinni w terminie 12 miesięcy zawiadomić spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek nie będący członkiem powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu.
2. Jeżeli byli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w pkt.1, Spółdzielnia wyznacza im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

#### § 65

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 64b pkt.2, roszczenie o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub nie dokonania czynności, o której mowa w § 64 i 64 a małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim zamieszkałym razem z byłym członkiem, przysługuje roszczenie o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego po byłym członku.
3. W przypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w pkt.2, 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.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w pkt.1, 2 i 3 konieczne jest złożenie w terminie 12 miesięcy deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.

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

### § 66

Skreślony.

### § 67

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie 12 miesięcy od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć z pośród 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 pkt.1 stosuje się odpowiednio.

### § 68

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 43, 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 sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu Postępowania Cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

### § 68a

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w pkt.1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy w takim wypadku stosuje się przepis § 40f.

### § 68b

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości oraz przepisy § 68a pkt.2. W razie odmowy przyjęcia nabywcy w poczet członków Spółdzielni przysługuje mu roszczenie o zwrot złożonej rękojmi.

### § 69

Opróżnienie lokalu, do którego prawo wygasło, następuje w trybie i na warunkach określonych w § 63 pkt.2.

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

#### § 70

1. Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego i garażu wygasa w trybie i na zasadach przewidzianych w statucie dla wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Ponadto spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu prawa do lokalu użytkowego, jeżeli członek:
  - 1) nie wykonuje w lokalu działalności zgodnej z jego przeznaczeniem i w ciągu 3 miesięcy od dnia, w którym zostanie do tego wezwany przez spółdzielnię, działalności tej nie zaprzestał, lub w ciągu 3 miesięcy działalności nie podjął, chyba że zaprzestanie działalności nastąpiło z przyczyn od niego niezależnych,
  - 2) wynajmuje lub oddaje w bezpłatne użytkowanie przydzielony lokal bez zgody Spółdzielni.

#### § 71

Po wygaśnięciu prawa do lokalu użytkowego członek oraz osoby, które prawa od niego wywodzą obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od chwili wygaśnięcia prawa. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczania lokalu zamiennego.

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

#### § 72

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu: mieszkalnego, użytkowego, lub garażu, byłemu członkowi lub osobie (osobom) uprawnionej przysługuje po potrąceniu należności przypadających Spółdzielni zwrot:
  - 1) z tytułu lokatorskiego prawa do lokalu:
    - a) udziału,
    - b) wniesionego wkładu mieszkaniowego albo jego wniesionej części na zasadach określonych w §§ 53 i 62c statutu.
  - 2) z tytułu własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego bądź garażu:
    - a) udziałów,
    - b) równowartości tego prawa na zasadach przewidzianych w §§ 62 i 62c statutu.
2. W razie ustania członkostwa przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu byłemu członkowi lub uprawnionej osobie (osobom) spółdzielnia zwraca:
  - a) udział,
  - b) wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część zgodnie z postanowieniem § 55 statutu.
3. W razie ustania członkostwa przed ustanowieniem prawa odrębnej własności lokalu, byłemu członkowi lub osobie uprawnionej spółdzielnia zwraca:
  - a) udział (udziały),
  - b) wkład budowlany albo jego wniesioną część zgodnie z postanowieniami §§ 58 i 59 statutu.
4. Postanowienia pkt.1 i 3 stosuje się odpowiednio do spółdzielczych praw do lokali użytkowych i garaży.

#### § 73

1. Rozliczenie z byłym członkiem lub osobą (osobami) uprawnioną, a w przypadku osoby prawnej - prawnym następcem członka oraz wypłata należnych kwot powinny być dokonane:
  - 1) z tytułu udziału (udziałów) - na podstawie zatwierdzonego bilansu tego roku, w którym członkostwo wygasło lub ustało - w ciągu jednego miesiąca od jego zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie,
  - 2) z tytułu wkładu mieszkaniowego albo jego części - w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, jednak nie wcześniej niż wynika to z § 55b statutu,
  - 3) z tytułu wartości rynkowej własnościowego prawa do lokalu - w ciągu 3 miesięcy od opróżnienia lokalu jednak nie wcześniej niż w terminie określonym w § 62 statutu,
  - 4) z tytułu wkładu mieszkaniowego lub budowlanego albo wniesionych jego części w przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed ustanowieniem prawa.
2. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionej w ustępie 1 pkt.2 przed upływem 1 miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez członka oraz zamieszkałe w lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka.
3. Spółdzielnia może odmówić przyjęcia od członka lokalu mieszkalnego własnościowego lub użytkowego i dokonania zwrotu wkładu budowlanego w przypadku braku chętnych nabywców prawa do tego lokalu.

§ 74

Skreślony.

### **III. PRZEPISY KOŃCOWE.**

§ 75

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

§ 76

Skreślony.

§ 77

Skreślony.

§ 78

2. W przypadku podziału Spółdzielni odchodzący członkowie i osoby nie będące członkami Spółdzielni są zobowiązane do natychmiastowej spłaty wyliczonych nakładów poniesionych na termomodernizację, zwaloryzowanych wg aktualnych uwarunkowań rynkowych.
3. Przepis ust 1 ma zastosowanie do sytuacji określonej w art. 26 ust 1 Ustawy o s.m.

§ 79

W razie likwidacji Spółdzielni pozostała do dyspozycji Walnego Zgromadzenia część majątku Spółdzielni jest dzielona między członkami 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.

# SPIS TREŚCI

<b>I. CZĘŚĆ OGÓLNA</b> .....	str. 1
<b>DZIAŁ I. PRZEPISY WSTĘPNE</b> .....	str. 1
<b>DZIAŁ II. CZŁONKOWIE</b> .....	str. 2
Rozdział 1. Zasady i tryb przyjmowania członków.....	str. 2
Rozdział 1a. Prawa i obowiązki członków.....	str. 4
Rozdział 1b. Ustanie członkostwa .....	str. 6
Rozdział 2. Wpisowe i udziały .....	str. 8
<b>DZIAŁ III. ORGANY SPÓLDZIELNI</b> .....	str. 9
Rozdział 1. Walne Zgromadzenie.....	str. 9
Rozdział 2. Rada Nadzorcza .....	str. 12
Rozdział 3. Zarząd .....	str. 15
Rozdział 4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.....	str. 16
<b>DZIAŁ IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE</b> .....	str. 17
<b>DZIAŁ V. GOSPODARKA SPÓLDZIELNI</b> .....	str. 18
Rozdział 1. Zasady ogólne.....	str. 18
Rozdział 2. Inwestycje mieszkaniowe.....	str. 19
Rozdział 3. Zarządzanie nieruchomościami.....	str. 19
Rozdział 4. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna.....	str. 20
<b>II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA</b> .....	str. 20
<b>DZIAŁ I. SPÓLDZIELCZY SYSTEM ZASPAKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH</b> ... str. 20	
Rozdział 1. Lokale użytkowe i garaże .....	str. 21
Rozdział 2. Zamiana mieszkań .....	str. 22
Rozdział 3. Tytuły prawne do lokali .....	str. 23
A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu .....	str. 23
B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu .....	str. 24
C. Odrębna własność lokalu.....	str. 25
<b>DZIAŁ II. UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY</b> .....	str. 27
Rozdział 1. Używanie lokali.....	str. 27
Rozdział 2. Opłaty za używanie lokali .....	str. 28
Rozdział 3. Podział napraw i remontów wewnątrz lokali na obciążające Spółdzielnię i członków .....	str. 30
Rozdział 4. Rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia lokali .....	str. 30
<b>DZIAŁ III. PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI</b> .....	str. 31
Rozdział 1. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	str. 32
Rozdział 2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie nie będącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własno- ściowe prawo do lokalu mieszkalnego, garażu.....	str. 33
<b>DZIAŁ IV. NAJEM LOKALI</b> .....	str. 34
<b>DZIAŁ V. WKŁADY</b> .....	str. 34
Rozdział 1. Zasady ogólne .....	str. 34
Rozdział 2. Wkłady mieszkaniowe .....	str. 35
Rozdział 3. Wkłady budowlane .....	str. 37
<b>DZIAŁ VI. SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA</b> .....	str. 39
Rozdział 1. Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu .....	str. 39
Rozdział 2. Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu .....	str. 40
Rozdział 3. Wygaśnięcie prawa do lokalu użytkowego i garażu .....	str. 41
Rozdział 4. Rozliczenia z tytułu udziałów, wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu .....	str. 42
<b>III. PRZEPISY KOŃCOWE</b> .....	str. 43

Niniejszy Statut został uchwalony przez  
Walne Zgromadzenie Członków  
dnia 21 maja 2015r.

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

.....  
(Kamont Krystyna)

.....  
(Zaręba Krzysztof)