

**S T A T U T**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „HUTNIK”**  
(Tekst jednolity)

**DZIAŁ I. Postanowienia ogólne.**

§ 1.

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa HUTNIK, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Spółdzielnia działa na podstawie przepisów: ustawy z dnia 16.09.1982 r. prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. 2017.1560 z późniejszymi zmianami), ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U.2013.1222 z późniejszymi zmianami), zwanej dalej „ustawą”, ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali (Dz.U.2015.1892 z późniejszymi zmianami), ustawy z dnia 21.06.2001r. O ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U.2016.1610 z późniejszymi zmianami), innych ustaw, postanowień niniejszego statutu i regulaminów.

§ 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Kraków.
2. Terenem działania Spółdzielni jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3.

1. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, spółdzielni, spółek prawa handlowego dla realizacji celów statutowych.
2. Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych i współdziałać z innymi osobami prawnymi zajmującymi się problemami mieszkalnictwa.
3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które podejmuje również decyzję w przedmiocie zbycia udziałów lub części udziałów w tych organizacjach.

§ 4.

1. Celem Spółdzielni Mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przez pojęcie „lokal o innym przeznaczeniu” rozumie się: lokale użytkowe, garaże oraz miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym.

§ 5.

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

1. obsługa nieruchomości na własny rachunek i na zlecenie,
2. zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi,
3. zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
4. kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
5. wynajem nieruchomości na własny rachunek,
6. działalność agencji obsługi nieruchomości,
7. zarządzanie nieruchomościami na zlecenie.

## § 6.

Przedmiot swojej 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 ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych praw lub odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
3. budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
4. udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
5. budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
6. zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków,
7. zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi własności Spółdzielni ani jej członków, na podstawie umów zawartych z właścicielami tych nieruchomości,
8. nabywanie potrzebnych jej terenów na własność lub w użytkowanie wieczyste,
9. prowadzenie działalności inwestycyjnej,
10. pośredniczenie w zamianie mieszkań,
11. wynajmowanie lokali, wydzierżawianie gruntów stanowiące jej własność lub będących w jej użytkowaniu wieczystym,
12. prowadzenie działalności w dziedzinie rynku kapitałowego,
13. prowadzenie działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej na rzecz członków i ich rodzin.

## **DZIAŁ II. Członkowie Spółdzielni. Ich prawa i obowiązki.**

### **Rozdział I. Przyjmowanie w poczet członków.**

## § 7.

1. Członkiem spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą własności.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

## § 8.

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu jest złożenie deklaracji, która pod rygorem nieważności powinna być złożona w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, adres zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną jej nazwę, siedzibę i numer z Krajowego Rejestru Sądowego, stwierdzenie jaki lokal (mieszkalny lub o innym przeznaczeniu) przysługuje przystępującemu. Ponadto przystępujący składa kwestionariusz osobowy, o którym mowa w § 10 ust. 7 Statutu.
2. W imieniu osoby fizycznej nie mającej pełnej zdolności do czynności prawnych, deklarację członkowską składa jej przedstawiciel ustawowy (rodzice, opiekun, kurator).

## § 9.

1. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd.
2. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty podjęcia uchwały o przyjęciu.
3. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający dane określone w art. 30 prawa spółdzielczego.
4. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków.

## § 10.

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) nabycia ekspektatywy własności;
  - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
  - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
  - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 Ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 Ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 Ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
  - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 Ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem § 7 z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.
3. Jeżeli okoliczności określone w ust. 1 i 2 zaistniały przed 9 września 2017 r. osoba nie będąca członkiem nabywa członkostwo z dniem 9 września 2017r.
4. W przypadkach określonych w ust. 1, 2 i 3 Zarząd spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
5. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1, 2 i 3.
6. Członek spółdzielni nabywa prawa członka w zakresie opłat od następnego miesiąca po poinformowaniu Spółdzielni o zaistnieniu okoliczności określonych w ust. 1, 2 i 3.
7. Osoba o której mowa w ust. 1, 2 i 3 jest zobowiązana w terminie 7 dni od zaistnienia

okoliczności wskazanych w ust. 1, 2 i 3, do złożenia w formie pisemnej albo przesłania pocztą elektroniczną kwestionariusza osobowego zawierającego następujące jego dane:

- 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę;
  - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
  - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
  - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
  - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w punkcie 2;
  - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email;
  - 7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.
8. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 7 członek spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia zmian. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.
  9. Powyższe ustępy stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17<sup>19</sup> Ustawy lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup> Ustawy.
  10. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o nabyciu członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.
  11. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
  12. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia.
  13. Do czasu rozstrzygnięcia lub wyboru, o których mowa w ust.12, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni. Osoba wybrana jest członkiem spółdzielni od dnia doręczenia informacji o wyborze.
  14. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru i pozostają członkami spółdzielni.

#### § 11.

1. Uchwałę w sprawie przyjęcia właściciela w poczet członków Zarząd jest zobowiązany podjąć w ciągu jednego miesiąca od złożenia deklaracji.
2. Osobę, która złożyła deklarację, należy zawiadomić o treści uchwały Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinno zawierać uzasadnienie i pouczenie o odwołaniu.
3. Osoba, której odmówiono przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, może w terminie dwóch tygodni od dnia otrzymania zawiadomienia wnieść odwołanie do Rady Nadzorczej.
4. Rada Nadzorcza zobowiązana jest rozpatrzyć odwołanie nie później niż w terminie 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Postanowienia ust. 2 dotyczące zawiadomienia o treści uchwały i uzasadnienia stosuje się odpowiednio.

## Rozdział II. Prawa i obowiązki członków.

### § 12.

1. Członkowi Spółdzielni przysługują uprawnienia wynikające z postanowień Statutu oraz przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i prawa spółdzielczego.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo:
  - a) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, z wyłączeniem członków, którzy nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnych,
  - b) zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni,
  - c) udziału w Walnym Zgromadzeniu,
  - d) przeglądania w siedzibie Spółdzielni rejestru członków,
  - e) ubiegania się o zawarcie ze Spółdzielnią umów: o budowę lokalu, o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu na warunkach określonych w niniejszym statucie,
  - f) zgłaszania w trybie art. 8<sup>3</sup> ust. 10 ustawy projektów uchwał i żądań zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku Walnego Zgromadzenia, zgłaszania poprawek do projektów uchwał w trybie art. 8<sup>3</sup> ust. 12 ustawy oraz prawo żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w trybie przewidzianym w statucie,
  - g) ubiegania się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy przeniesienia własności lokalu, w tym także ustanowienia ułamkowego udziału we współwłasności w wielostanowiskowym garażu, jeżeli przysługuje mu do tego lokalu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu o innym przeznaczeniu,
  - h) do zamiany lokalu,
  - i) otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi,
  - j) współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich pomieszczeń i urządzeń wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem,
  - k) do odpłatnego korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług według zasad określonych w statucie i regulaminach wydanych na jego podstawie,
  - l) żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat za używanie lokali i kwestionowania zasadności ich zmiany,
  - ł) dochodzenia swoich uprawnień w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i na drodze sądowej.
3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi w szczególności wówczas, gdy umowy te zawierają dane podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 29.08.1997r. o ochronie danych osobowych ( Dz.U.2016.922 t.j. z późn.zm.) lub informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa (osoby trzeciej) – zgodnie z art.11 ust.4 ustawy z dnia 16.04.1993r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz.U.2018.419 t.j. z późn.zm.)
4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesami spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
5. Koszty sporządzenia odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 2 pkt i , z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Zasady odpłatności ustala Rada Nadzorcza.

### § 13.

Członek jest obowiązany w szczególności:

1. wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na pokrycie kosztów zadania inwestycyjnego w częściach przypadających na jego lokal oraz uczestniczyć w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową, określonych w umowie o budowę lokalu,
2. uczestniczyć w wydatkach w częściach przypadających na jego lokal, związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu, utrzymaniem nieruchomości wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach z innych tytułów, jak również w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię,
3. przestrzegać postanowień statutu, regulaminów wydanych na jego podstawie i innych uchwał organów Spółdzielni,
4. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka, we wniosku złożonym w związku z ubieganiem się o zawarcie umowy o budowę lokalu i kwestionariuszu osobowym, o którym mowa w § 10 ust. 7,
5. powiadomić pisemnie Spółdzielnię o danych mających wpływ na wysokość opłat określonych w statucie i regulaminach,
6. uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich, a w szczególności z tytułu spłaty kredytów i odsetek wynikających m.in. z finansowania prowadzonych przedsięwzięć inwestycyjnych i remontowych, w części przypadających na jego lokal,
7. w pełni pokrywać koszty nabycia przez Spółdzielnię własności lub wieczystego użytkowania gruntu,
8. w pełni pokrywać koszty związane z uzupełnieniem lub stworzeniem dokumentacji technicznej, o której mowa w ustawie o własności lokali,
9. pokryć wszelkie koszty związane z zawarciem umowy o przeniesienie własności lokalu,
10. pokryć koszty zaświadczeń wystawianych przez Spółdzielnię,
11. uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
12. utrzymywać swój lokal w należytym stanie technicznym i sanitarnym, a w przypadku remontu lokali przestrzegać przepisów prawa budowlanego i stosownych regulaminów Spółdzielni,
13. na żądanie Spółdzielni zezwolić na wejście do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, modernizacji, remontu, usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub poszczególnych lokali w dodatkowe urządzenia i instalacje oraz do dokonania koniecznych przeglądów; szczegółowe zasady udostępniania lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą,
14. dbać o dobro Spółdzielni, jej rozwój oraz poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie.

### § 14.

1. Członek Spółdzielni nie wnosi od dnia 9 września 2017 roku wpisowego i udziałów.
2. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed dniem 9 września 2017 roku to w przypadku ustania członkostwa w wyniku utraty prawa do lokalu byłby członek spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
3. W przypadku śmierci członka spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
4. Zwrot o którym mowa w ust. 2 i 3 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem oraz w wypadku, gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat spółdzielni.
5. Spółdzielnia zwraca udział z zastrzeżeniem ust. 4 w terminie miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
6. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

### Rozdział III. Ustanie członkostwa.

#### § 15.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu,
- 2) śmierci osoby fizycznej lub ustania osoby prawnej,
- 3) zaistnienia okoliczności, o których mowa w § 17 statutu,
- 4) likwidacji Spółdzielni.

#### § 16.

1. Członek będący właścicielem lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w dowolnym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności winno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 14 dni i rozpoczyna się pierwszego dnia po dniu, w którym oświadczenie o wypowiedzeniu zostało przyjęte przez Zarząd.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Okres wypowiedzenia może ulec skróceniu za obopólną zgodą członka i Spółdzielni. W takim przypadku za datę ustania członkostwa przyjmuje się dzień złożenia zgodnego oświadczenia woli przez strony.
5. W przypadku zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu lub odrębnej własności lokalu, okres wypowiedzenia nie obowiązuje. W tej sytuacji za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni przyjmuje się dzień doręczenia do Spółdzielni wypisu aktu notarialnego zawierającego oświadczenie członka o wystąpieniu ze Spółdzielni.

#### § 17.

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:
  - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
  - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24<sup>1</sup> Ustawy, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały, chyba, że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.
3. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
4. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
5. Członek spółdzielni, któremu w dniu 9 września 2017 roku nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.
6. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1—5 Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa na posiedzeniu

Zarządu dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.

7. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o ustaniu członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.

#### § 18.

Zmarłego członka skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia zgonu, a gdy chodzi o osobę prawną od dnia jej ustania, wykreślenia z rejestru.

#### § 19.

1. Jeżeli właściciel lokalu długotrwale zalega z zapłatą należnych 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, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu Postępowania Cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

### **Rozdział IV. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.**

#### § 20.

1. Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Wniosek członka złożony w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, powinien być rozpatrzony w ciągu jednego miesiąca.
3. Jeżeli rozpatrzenie wniosku w tym terminie nie jest możliwe, Zarząd zobowiązany jest zawiadomić o tym członka, wskazując jednocześnie termin, w którym wniosek zostanie rozpatrzony. Termin ten nie może być dłuższy niż jeden miesiąc.
4. 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 rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
5. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

#### § 21.

1. Członek powinien być zawiadomiony o sposobie załatwienia wniosku pisemnie w ciągu dwóch tygodni od jego rozpatrzenia przez Zarząd.
2. Pismo zawiadamiające o negatywnym załatwieniu wniosku powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania.

#### § 22.

1. Członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o stanowisku Zarządu.
2. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia.
3. Uchwała Rady Nadzorczej w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jest ostateczna. Odpis uchwały doręcza się członkowi w ciągu dwóch tygodni od dnia jej podjęcia wraz z uzasadnieniem.

#### § 23.

1. Od uchwały w sprawie między członkiem a Spółdzielnią, która należy w pierwszej instancji do kompetencji Rady Nadzorczej, członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Walnego

Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty otrzymania odpisu uchwały wraz z uzasadnieniem.

2. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało doręczone Spółdzielni przynajmniej na 30 dni przed jego terminem.

#### § 24.

Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 3 miesięcy i odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

#### § 25.

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje statut, powinny być doręczane listem poleconym lub za pokwitowaniem.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Członek jest zobowiązany zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie adresu. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

### **DZIAŁ III. Prawa do lokalu.**

#### **Rozdział I. Postanowienia ogólne**

#### § 26.

1. Członkowie Spółdzielni mogą zaspokajać potrzeby mieszkaniowe w następujących formach prawnych:
  - a) na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - b) na zasadzie odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu,
2. Członkowie mogą korzystać ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego i garażu.
3. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i o innym przeznaczeniu członkom oraz osobom fizycznym i prawnym, które nie są członkami Spółdzielni.

#### **Rozdział II. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.**

#### § 27.

1. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania na czas nieokreślony, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, w statucie i umowie.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Umowa o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
6. Wydane przed 24 kwietnia 2001r. przydziały lokalu mieszkalnego na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mają moc umowy między członkiem a Spółdzielnią o ustanowieniu tego prawa.

7. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
8. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
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 miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
10. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
11. Jeżeli Spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

#### § 28.

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

1. zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
2. określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę określenia wysokości kosztów budowy lokalu oraz planowany termin oddania do użytku,
3. określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu i terminarz wnoszenia wpłat – jeśli umowa przewiduje ratałną wpłatę wkładu mieszkaniowego,
4. określenie położenia, powierzchni lokalu oraz ewentualnych pomieszczeń przynależnych.

#### § 29.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

#### § 30.

1. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 27 w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 27 zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku od dnia ustania członkostwa pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, o wyborze jednego z nich rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Osoba, o której mowa w ust. 1 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 27.

### § 31.

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 81.

### § 32.

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom przypada drugiemu małżonkowi.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu mieszkaniowego.

### § 33.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa w przypadku:
  - 1) śmierci osoby, której przysługuje prawo do lokalu, chyba, że prawo przysługuje małżonkom,
  - 2) orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu prawa.
2. Spółdzielnia może wystąpić do sądu z żądaniem orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku:
  - 1) zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy za okres co najmniej 6 miesięcy,
  - 2) rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu.
3. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
4. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 3 i 4, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 4, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i 16<sup>1</sup> Ustawy ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
7. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
  - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16<sup>1</sup> Ustawy;
  - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 Ustawy, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
8. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.

9. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust.1 pkt. 1 Ustawy w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
10. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
11. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 8 jest opróżnienie lokalu.
12. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 2, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art.10 ust. 2 Ustawy.
13. W przypadku, o którym mowa w ust. 12, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
  - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
  - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
14. W przypadku, o którym mowa w ust. 13 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
15. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 12 , 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.
16. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

#### § 34.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 33, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1 zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały

w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 81 Statutu.

#### § 35.

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przeniesienie własności lokalu.

#### § 36.

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

### **Rozdział III. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego i o innym przeznaczeniu.**

#### § 37.

1. Postanowienia niniejszego rozdziału stosują się do spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu ustanowionych przed 31.07.2007r.
2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład budowlany oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni.
3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Wydane przed 24.04.2001r. przydziały spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mają moc umowy między członkiem a Spółdzielnią o ustanowieniu tego prawa.
4. Umowa o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
5. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

#### § 38.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Zbycie prawa do części lokalu mieszkalnego jest nieważne chyba, że zbywana część lokalu spełnia wymagania odrębnego lokalu.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadamiania

uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością, jest nieważna.

5. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
6. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

#### § 39.

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

#### § 40.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przydzielone obojgu małżonkom lub jednemu z nich w czasie trwania małżeństwa dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny należy wspólnie do obojga małżonków, bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe. Jeżeli między małżonkami istnieje rozdzielność majątkowa do wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w kwestiach nie uregulowanych w przepisach niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio przepisy o wspólności ustawowej.

#### § 41.

W przypadku ustania członkostwa jednego ze współuprawnionych z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo obojga małżonków, przepisy art. 17<sup>1</sup> ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio.

#### § 42.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia zobowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, 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 rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka bądź osobę nie będącą członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w przypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

#### § 43.

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 przewidziany w ust. 1 Spółdzielnia jest zobowiązana zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy. W takim przypadku Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa (licytanta), jeżeli odpowiada on wymogom statutu.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17<sup>11</sup> ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.
4. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

#### § 44.

1. W razie śmierci członka spadkobierca powinien możliwie niezwłocznie przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku.
2. Jeżeli spadkobierców jest kilku powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonaniem tego prawa, a w szczególności składania i odbierania oświadczeń oraz reprezentowania spadkobierców w postępowaniu sądowym i przed organami Spółdzielni.
3. W razie gdy spadkobiercy nie wyznaczą pełnomocnika w terminie określonym w ust. 2 Spółdzielnia może wystąpić do Sądu z wnioskiem o wyznaczenie przedstawiciela posiadającego takie same zadania i kompetencje jak pełnomocnik.

#### § 45.

1. Przyznany członkowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie.
2. W części lokalu mieszkalnego członek albo osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może wykonywać działalność gospodarczą, o ile nie będzie ona utrudniać korzystania z innych lokali w tym samym budynku, a w szczególności nie będzie oddziaływać na sąsiadujące mieszkania i naruszać porządku domowego.
3. O zamiarze podjęcia takiej działalności osoby wymienione w ust.2 powinny powiadomić Spółdzielnię z odpowiednim wyprzedzeniem. Brak sprzeciwu Spółdzielni w ciągu dwóch tygodni od otrzymania pisemnego zawiadomienia uważa się za zgodę na wykonywanie określonej działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym. Zgoda ta może być z ważnych powodów cofnięta.

#### § 46.

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez osoby wymienione w ust. 1, w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu.

#### § 47.

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat wymienionych w § 81, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

#### § 48.

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

- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust.1 i 1<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust.1 oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają osoby wymienione w ust.1, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### § 49.

1. Na pisemne żądanie członka, albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa wyżej.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1 pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby zgodnie z art. 17<sup>14</sup> ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### § 50.

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku, albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

### **Rozdział IV. Prawo odrębnej własności lokalu.**

#### § 51.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu pochodzącego z nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa taka powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, rodzaj budowanego lokalu. Postanowienia § 28 stosuje się odpowiednio.
3. Umowa o budowę lokalu powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
4. W przypadku realizacji inwestycji na podstawie § 6 ust. 5 Statutu Spółdzielnia zawiera umowę deweloperską.

#### § 52.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 51 statutu powstaje ekspektatywa własności.
2. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### § 53.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 51 albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.

2. Na żądanie członka, Spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności lokalu w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 51, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

#### § 54.

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

#### § 55 .

1. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24<sup>1</sup> i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
2. Czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu dokonuje Spółdzielnia w imieniu członków Spółdzielni.
3. Przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 2, art. 24<sup>1</sup> i art. 26 ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy o własności lokali, o której mowa w ust. 2, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
4. Odpowiednie stosowanie przepisów ustawy o własności lokali określonych w ust. 2 nie narusza kompetencji organów Spółdzielni.
5. Właściciele lokali będący członkami udzielają Spółdzielni upoważnienia do dokonywania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu.

## **DZIAŁ IV. ROZLICZENIA Z TYTUŁÓW WKŁADÓW**

### **Rozdział I. Postanowienia ogólne.**

#### § 56.

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

#### § 57.

1. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztów budowy) poszczególnych lokali dokonuje się w trzech etapach:
  - 1) wstępne – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu inwestorskiego,
  - 2) po rozpoczęciu robót budowlanych – z uwzględnieniem warunków finansowych umów zawartych z wykonawcami tych robót,
  - 3) ostateczne – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, obejmującego budynki i towarzyszące im roboty zewnętrzne, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.

2. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztów budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno-finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych zawierających:
  - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji i sposobu jej finansowania,
  - 2) określenie rodzajowe wydatków zaliczanych do kosztów tej inwestycji,
  - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku wchodzącego w zakres zadania inwestycyjnego, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do powierzchni, kubatury lub wielkości kosztów bezpośrednich),
  - 4) określenie metod rozgraniczenia kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali o innym przeznaczeniu, jeżeli przewidziana jest ich realizacja w budynku mieszkalnym,
  - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczne na poszczególne lokale mieszkalne, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (koszty tzw. indywidualnego wykończenia lokalu: wyposażenia łazienki, kuchni, rodzaj wykładzin podłogowych i ściennych, itp.)
  - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych lokali z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (tzw. atrakcyjności),
  - 7) zasady odpowiedzialności finansowej członka Spółdzielni za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy.
3. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 66, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
4. Sposób rozliczania kosztów budowy i ustalania wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku uchwała Rada Nadzorcza.

## **Rozdział II. Wkład mieszkaniowy.**

### **§ 58.**

1. Członek Spółdzielni 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 uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków.
2. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami, w części przypadającej na jego lokal.

### **§ 59.**

1. Wnoszenie wkładu mieszkaniowego przez członka może być rozłożone na raty, jeżeli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia wkładu na raty, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.
2. Wysokość wkładu mieszkaniowego i wymaganej zaliczki na wkład mieszkaniowy oraz wysokość i terminy spłaty rat pozostałej części wkładu, jak również wysokość i terminy wpłat środków własnych członka Spółdzielni na poczet wkładu mieszkaniowego, określa umowa.

#### § 60.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając pisemnie o przetargu oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego oraz w wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób o których mowa w § 34, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu pod warunkiem opróżnienia lokalu.
3. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.
4. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, a także koszt określenia wartości rynkowej lokalu.

#### § 61.

Rozliczenia, o których mowa w § 60, dokonuje się według stanu, w jakim znajduje się lokal w dniu zwrotu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

#### § 62.

Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

#### § 63.

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. Jeżeli ustanie członkostwa nastąpiło przed zakończeniem budowy lokalu, stosuje się postanowienia ust. 3 zdanie drugie.
2. W wypadku wygaśnięcia roszczeń o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o budowę lokalu lub braku uprawnionych osób bliskich – w sytuacji przewidzianej w ust. 1 - Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część,
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.

#### § 64 .

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek, z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest do wniesienia wkładu mieszkaniowego albo jego części w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej, do spłacenia części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

### **Rozdział III. Wkład budowlany.**

#### § 65.

Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie w wysokości odpowiadającej całości

kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

#### § 66.

1. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, dla których ma być ustanowiona odrębna własność lokalu, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wkładu budowlanego oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
2. Wstępna wysokość wkładu budowlanego oraz wysokość i terminy wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu mogą zostać zmienione w formie aneksu do umowy o budowę lokalu w celu dostosowania tej umowy do warunków finansowych umów zawartych z wykonawcami robót budowlanych.

#### § 67.

1. Wnoszenie przez członka zaliczek na poczet wkładu budowlanego przypadającego do zapłaty w trakcie inwestycji może być rozłożone na raty.
2. Wkład budowlany może zostać rozłożony na raty, gdy Spółdzielnia za zgodą członka uzyskała na ten cel kredyt bankowy. W przypadku sfinansowania części wkładu budowlanego ze środków kredytu bankowego, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą części zadłużenia przypadającego na jego lokal.
3. Wysokość wkładu budowlanego i wymaganej zaliczki na wkład budowlany oraz wysokość i terminy spłaty rat pozostałej części wkładu, jak również wysokość i terminy wpłat środków własnych członka Spółdzielni na poczet wkładu budowlanego – określa Zarząd w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu.

#### § 68.

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część.
2. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład budowlany albo jego wniesioną część w terminie 3 miesięcy od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu lub zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku i jego dziale z zastrzeżeniem postanowień ust.3.
3. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przez Spółdzielnię, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład budowlany albo jego wniesioną część w terminie 30 dni od dnia wniesienia wkładu przez członka Spółdzielni, z którym zawarła umowę o kontynuowanie budowy tego lokalu.

#### § 69.

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu członek, z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest do wniesienia wkładu budowlanego albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej, do spłacenia części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

#### § 70.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest wypłacić osobie uprawnionej wartość rynkową tego prawa. Wartość rynkowa 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, bądź osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

#### § 71.

Wartość rynkową wkładu budowlanego określa rzeczoznawca majątkowy na podstawie przepisów działu IV, rozdz. I ustawy o gospodarce nieruchomościami. Koszty wyceny wartości lokalu pokrywa osoba, na rzecz której ma być ustanowiona odrębna własność lokalu, albo wypłacona równowartość wkładu budowlanego.

#### § 72.

1. W terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, obowiązani są do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.
3. Roszczenie o wypłatę wkładu budowlanego albo jego części staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo.

### **Rozdział IV. Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.**

#### § 73.

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 wskazanych w § 28, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
2. spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającego 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 za ten lokal,

#### § 74.

Wyliczone przez Spółdzielnię wpłaty, o których mowa w § 73 ust.1 statutu członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni przed zawarciem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

#### § 75.

W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet Państwa na podstawie ustawy z dnia 30.11.1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych ( j.t. z 2003r. D.U. nr 119,poz. 1115) przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

### **Rozdział V. Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.**

#### § 76.

Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu o innym przeznaczeniu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego spłaty zobowiązań, o których mowa w § 48 ust. 1 statutu.

#### § 77.

Wyliczone przez Spółdzielnię opłaty, o których mowa w § 48 ust. 1 statutu, osoby wymienione w § 76 obowiązane są wpłacić do Spółdzielni przed zawarciem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

### **DZIAŁ V. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI**

#### § 78.

1. Począwszy od dnia, w którym w danej nieruchomości nastąpi ustanowienie prawa odrębnej własności co najmniej jednego lokalu, Spółdzielnia obowiązana będzie do prowadzenia dla tej nieruchomości wspólnej, pozaksięgowej ewidencji kosztów zarządu tą nieruchomością związanych z: utrzymaniem lokali stanowiących przedmiot odrębnej własności, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Do kosztów związanych z utrzymaniem lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności zalicza się w szczególności: koszty centralnego ogrzewania, koszty dostawy centralnej ciepłej wody, koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków, koszty wywozu śmieci, koszty remontów i konserwacji tego lokalu.
3. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych zalicza się w szczególności: koszty centralnego ogrzewania, koszty dostawy centralnej ciepłej wody, koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków, koszty wywozu śmieci, koszty remontów i konserwacji tego lokalu, opłaty za użytkowanie wieczyste i podatek od nieruchomości obciążające tę nieruchomość, koszty ubezpieczenia budynku chyba, że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, koszty obowiązkowych przeglądów i badań sprawności instalacji technicznych, określonych w prawie budowlanym, koszty eksploatacji dźwigów osobowych, koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych, koszty remontów i konserwacji budynku, koszty anteny zbiorczej, koszty sprzątania części wspólnych nieruchomości, koszty utrzymania terenów zielonych i dróg osiedlowych.
4. Koszty wymienione w ust. 3 powiększa się o przypadającą na nie część kosztów ogólnego zarządu Spółdzielni. Koszty wymienione w ust. 3 pomniejsza się o pożytki i inne przychody uzyskiwane z nieruchomości wspólnej.
5. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, zalicza się koszty wymienione w ust. 3 oraz inne wydatki poniesione przez Spółdzielnię przewidziane w regulaminie.
6. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną, prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.

#### § 79.

1. Koszty związane z utrzymaniem lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności ustala się na podstawie urządzeń pomiarowych lub przy zastosowaniu norm przeliczeniowych na poszczególne lokale lub liczbę osób zamieszkających w lokalu.
2. Sumę kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej dzieli się na poszczególne lokale proporcjonalnie do udziałów właścicieli lokali wyodrębnionych

- w nieruchomości wspólnej i udziałów będących współwłasnością Spółdzielni.
3. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej jego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.
  4. Na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej przypadających na lokale wyodrębnione, Spółdzielnia pobiera miesięczne zaliczki ustalane i rozliczane zgodnie z regulaminem.
  5. Przypadające na Spółdzielnię koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych sumuje się, a następnie dzieli na wszystkie lokale spółdzielcze w zasobach Spółdzielni proporcjonalnie do powierzchni użytkowej każdego z tych lokali lub też do powierzchni użytkowej lokali wraz z przynależnościami przy zastosowaniu norm przeliczeniowych na poszczególne lokale lub liczbę osób zamieszkałych w lokalu.

#### § 80.

Ilekoć w niniejszym statucie jest mowa o nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni - rozumie się przez to będące własnością Spółdzielni:

- a) nieruchomości zabudowane budynkami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach mieszkalnych służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- b) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu związane z funkcjonowaniem osiedla,
- c) nieruchomości niezabudowane.

#### § 81.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są zobowiązane uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem postanowień art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Od członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu Spółdzielnia pobiera wpłaty na fundusz remontowy.
5. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem postanowień art.5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami

Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali mogą zawrzeć ze Spółdzielnią umowę o odpłatne korzystanie z usług społeczno - kulturalnych i oświatowych.

#### § 82.

1. Wysokość opłat jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz rozliczania tych kosztów, a także zasady ustalania opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 83.

1. Opłaty, o których mowa w niniejszym dziale, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 20-go każdego miesiąca. Od niewpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za opóźnienia.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 81, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa § 81, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Przepis ust. 2, zdanie drugie stosuje się.
4. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
5. Osoby, których prawo do lokalu wygasło zobowiązane są uiszczać do dnia opróżnienia lokalu odszkodowanie obejmujące opłaty określone w nin. dziale.
6. W przypadku wystąpienia na drogę sądową przez osoby, o których mowa w ust. 3 ponoszą one opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
7. Zobowiązany do wnoszenia opłat nie może ich potrącać z wierzytelnościami przysługującymi mu od Spółdzielni.
8. Za opłaty, o których mowa w § 81 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi 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.

#### § 84

Wykorzystywanie lokalu mieszkalnego, garażu na cele użytkowe związane z działalnością gospodarczą rodzi obowiązek ponoszenia przez członka podwyższonych opłat od całości lub części tego lokalu.

### **DZIAŁ VI.**

#### **Rozdział I. Dodatkowe wyposażenie lokali.**

#### § 85.

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nakłady poczynione przez członków z własnych środków na wyposażenie i wykończenie mieszkań mające charakter trwały

- i podnoszący wartość użytkową mieszkania.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno - użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.
  3. W przypadku zwolnienia lokalu, rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkania dokonywane jest za pośrednictwem Spółdzielni lub bezpośrednio między członkami zwalniającymi i otrzymującymi lokal.
  4. Za urządzenia i wyposażenie dodatkowe uznane przez Spółdzielnię za przydatne, członek zwalniający lokal zajmowany na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu otrzymuje zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości pozostawionych urządzeń i wyposażenia dodatkowego, a członek obejmujący ten lokal wpłaca tę samą kwotę.
  5. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań w odniesieniu do spółdzielczych własnościowych lokali zbywanych przez członków, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.
  6. W przypadku, gdy lokal zajmowany na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wraz z wyposażeniem dodatkowym przekazany jest Spółdzielni, wypłacana jest członkowi równowartość spółdzielczego prawa do lokalu, która obejmuje również ekwiwalent za pozostawione wyposażenie dodatkowe, jeżeli jest ono przez Spółdzielnię uznane za przydatne (pod względem użytkowym i estetycznym) do dalszego używania.

## **Rozdział II. Naprawy lokali.**

### **§ 86.**

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody - bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, telefonicznej oraz anteny zbiorczej - z wyjątkiem osprzętu.
2. Spółdzielnia może rozszerzyć swoje obowiązki odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokalu poza zakres określony w ust. 1, o ile uzyska na ten cel dodatkowe środki finansowe.
3. Szczegółowe zasady napraw lokali określa Rada Nadzorcza w regulaminie.

### **§ 87.**

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków i osoby uprawnione do zajmowania tych lokali.
2. Jako szczególne obowiązki osób wymienionych w ust. 1 w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się poza bieżącą konserwacją: naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, naprawy okien i drzwi, urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń, przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności, malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów, malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy osób wymienionych w ust. 1 lub osób z nim zamieszkałych obciąża te osoby.
4. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków osób wymienionych w ust. 1 oraz odnowienie lokalu mogą być wykonywane przez Spółdzielnię tylko odpłatnie, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

## **DZIAŁ VII. NAJEM, SPRZEDAŻ.**

### **Rozdział I. Najem.**

§ 88.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i o innym przeznaczeniu członkom oraz osobom fizycznym i osobom prawnym nie będącym członkami Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może dzierżawić grunty będące jej własnością lub współwłasnością oraz w użytkowaniu wieczystym.
3. Czynsz najmu lokali nie może być niższy od opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni.
4. Od najemców pobierana jest kaucja w wysokości trzymiesięcznego czynszu.

## **Rozdział II. Sprzedaż lokali**

§ 89.

W przypadku, gdy Spółdzielnia podejmuje budowę budynków w celu sprzedaży znajdujących się w nim lokali, warunki organizacyjno-finansowe realizacji inwestycji określa Rada Nadzorcza.

## **DZIAŁ VIII. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

### **Rozdział I. Postanowienia ogólne.**

§ 90.

Organami Spółdzielni są:

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

§ 91.

1. W skład organów Spółdzielni, za wyjątkiem Zarządu, mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni.
2. Wyboru Rady Nadzorczej dokonuje się spośród nieograniczonej liczby kandydatów w głosowaniu tajnym. Odwołanie członka Rady Nadzorczej też następuje w głosowaniu tajnym.
3. Kandydaci do Zarządu, Rady Nadzorczej składają oświadczenia, że nie naruszają zakazu konkurencji.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów w wyborach, podejmowaniu uchwał przez organy Spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale z zastrzeżeniem § 105 ust. 5.
5. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mający tej zdolności - nie posiadają biernego prawa wyborczego do organów Spółdzielni.

§ 92.

Członek organu Spółdzielni nie może brać udziału w głosowaniu nad uchwałą w sprawie, która bezpośrednio jego dotyczy.

### **Rozdział II. Walne Zgromadzenie**

§ 93.

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

#### § 94.

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
2. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
3. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
4. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia.
5. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych.
6. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
7. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszeni goście.

#### § 95.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej programów budownictwa mieszkaniowego i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej Spółdzielni,
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych Zarządu i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał w sprawie wniosków członków i organów Spółdzielni w tych sprawach,
3. udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
4. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
5. podejmowanie uchwał w sprawie zatwierdzania sprawozdania finansowego w tym bilansu rocznego, rachunku wyników oraz podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
6. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
7. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
8. oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
9. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału oraz likwidacji Spółdzielni,
10. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
11. uchwalanie statutu oraz zmian w statucie Spółdzielni,
12. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku spółdzielczego i wystąpienie z niego oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
13. wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
14. wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
15. uchwalanie regulaminu obrad Rady Nadzorczej,
16. podejmowanie uchwał w sprawie prowadzenia działalności gospodarczej, związanej bezpośrednio z realizacją podstawowego celu działania Spółdzielni,

#### § 96.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku, w terminie do 30 czerwca.
2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Zarząd może zwołać w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie na żądanie Rady Nadzorczej oraz 1/5 ogólnej liczby członków Spółdzielni. Żądanie takie powinno być

wniesione na piśmie i określać cel zwołania. Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w ciągu 4 tygodni od wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

#### § 97.

1. O czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się członków, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą, co najmniej 21 dni przed terminem jego posiedzenia. Członkowie będą informowani o Walnym Zgromadzeniu poprzez wywieszenie zawiadomienia na tablicach ogłoszeń mieszczących się w budynkach należących do Spółdzielni oraz w jej siedzibie i na stronie internetowej.
2. Zawiadomienie powinno zawierać informacje o czasie, miejscu i porządku obrad, a także informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni, sprawozdanie finansowe wraz ze sprawozdaniem z badania sprawozdania finansowego (w przypadku, gdy zostało poddane badaniu) oraz projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi dokumentami.

#### § 98.

1. Projekty uchwał i żądanie umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia ma prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza oraz członkowie Spółdzielni. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
2. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, co najmniej na 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
3. Opracowywać projekty uchwał oraz dokonywać zmian w porządku obrad Walnego Zgromadzenia może również z własnej inicjatywy Zarząd.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

#### § 99.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości w sposób określony w § 97 i § 98 statutu. Postanowienie to nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odłożyć je do następnego Walnego Zgromadzenia a także odroczyć swe obrady na czas nie przekraczający 4 tygodni.

#### § 100.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez Radę Nadzorczą członek Spółdzielni.
2. Otwierający Walne Zgromadzenie zarządza wybór jego Prezydium w składzie co najmniej: przewodniczący, jego zastępca i sekretarz.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

#### § 101.

Obecni na Zgromadzeniu członkowie wybierają ze swego grona :

1. Komisję Mandatowo - Skrutacyjną w składzie 2 - 3 osoby, której zadaniem jest:
  - a) sprawdzanie, czy listy obecności są kompletne, zbadanie ważności ich mandatów oraz przedłożenie Zgromadzeniu w tej sprawie sprawozdania i wniosków,
  - b) dokonywanie na zarządzenie Przewodniczącego Zgromadzenia obliczania wyników głosowania i podanie tych wyników Przewodniczącemu oraz wykonywanie innych czynności technicznych związanych z obsługą tajnego lub jawnego głosowania, przygotowywanie kart do głosowania tajnego.
2. Komisję Wnioskową w składzie 2 -3 osób, której zadaniem jest opracowanie zgłaszanych wniosków, a w szczególności przyjmowanie, rejestrowanie segregowanie zgłaszanych wniosków, redakcyjne opracowanie wniosków (z zachowaniem ich merytorycznej treści) w formie projektu uchwały i przedstawienie ich Zgromadzeniu.
3. Komisję Wyborczą w składzie 2 - 3 osób dla przyjęcia zgłoszeń kandydatów na Członków Rady Nadzorczej, sporządzenie alfabetycznej listy kandydatów wybieranych do Rady Nadzorczej, zaprezentowanie tych kandydatur .
4. Inne Komisje w miarę potrzeby.

#### § 102.

1. Każda Komisja wybiera ze swego grona Przewodniczącego, Zastępcę i Sekretarza.
2. Decyzje Komisji zapadają zwykłą większością głosów. Członek Komisji ma prawo zgłosić do protokołu odrębne zdanie z prawem uzasadnienia swego stanowiska wobec Zgromadzenia.
3. Ze swoich czynności Komisje sporządzają protokoły. Protokoły podpisane przez Przewodniczącego i Sekretarza - Przewodniczący Komisji przekazuje Sekretarzowi Zebrania.
4. Przewodniczący Komisji lub jego Z-ca składa Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności Komisji i przedstawia wnioski.

#### § 103.

1. Przewodniczący prezydium odczytuje listę pełnomocnictw, a następnie porządek obrad podany w zawiadomieniu o walnym zgromadzeniu.
2. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imienia i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach spółdzielni oraz imienia i nazwiska pełnomocnika.
3. Pełnomocnicy, którzy przybyli po odczytaniu listy pełnomocnictw nie mogą uczestniczyć w walnym zgromadzeniu. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad, Przewodniczący Zgromadzenia otwiera dyskusję udzielając głosu w kolejności zgłaszania się.
4. Na zarządzenie Przewodniczącego zgłoszenia powinny być dokonywane na piśmie z podaniem imienia i nazwiska.
5. Za zgodą większości dyskusja może być prowadzona nad kilkoma punktami obrad łącznie.
6. Członkom Rady i Zarządu Spółdzielni przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.

#### § 104.

1. Przewodniczący Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę mówcy, jeżeli odbiega on od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla przemówień. Nie stosującym się do uwag, Przewodniczący może odebrać głos.
2. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała. Nie dotyczy to osób wymienionych w § 103 ust.6.
3. W sprawach formalnych i w sprawach wyjaśnień Przewodniczący udziela członkom głosu poza kolejnością.
4. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania

- i głosowania, a w szczególności dotyczące: sposobu głosowania, głosowania bez dyskusji, przerwania dyskusji, zamknięcia listy mówców, ograniczenia czasu przemówień, zarządzenia przerwy w obradach, kolejności i sposobu uchwalania wniosków.
5. Wnioski w sprawach objętych porządkiem obrad oraz oświadczenia do protokołu powinny być zgłaszane na piśmie z podaniem imienia i nazwiska.
  6. Przewodniczący może zarządzić również zgłaszanie wniosków do Komisji Wniosków na piśmie i w ustalonym czasie.
  7. Wnioski formalne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.
  8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy: jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
  9. Po zamknięciu dyskusji Przewodniczący podaje do wiadomości, jakie wnioski wpłynęły i ustala kolejność głosowania przestrzegając zasady, aby wnioski najdalej idące były głosowane w pierwszej kolejności. Jeżeli temat obrad wymaga podjęcia uchwały przewodniczący zarządza głosowanie.

#### § 105.

1. Głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru i odwołania Członków Rady oraz udzielenia absolutorium Członkom Zarządu, które przeprowadza się w głosowaniu tajnym.
2. Na żądanie 1/10 członków obecnych na Zgromadzeniu, Przewodniczący Zgromadzenia zarządza głosowanie tajne.
3. Głosowanie tajne dokonywane jest na kartach i polega na skreśleniu nazwisk osób, którym dany członek nie udziela poparcia lub skreśleniu wyrazów: „za”, „przeciw” „wstrzymujący”. Karty składa się do urny wyborczej w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
4. W głosowaniu jawnym oddanie głosu na kandydata odbywa się poprzez podniesienie ręki z mandatem.
5. Przy ustalaniu większości, bierze się pod uwagę głosy oddane „za”, „przeciw” i „wstrzymujące”.
6. Wyniki głosowania ogłasza Przewodniczący Zgromadzenia.

#### § 106

1. Kandydatów na Członków Rady Nadzorczej zgłaszają do Komisji Wyborczej spośród Członków Spółdzielni obecni na Zgromadzeniu członkowie w terminie wyznaczonym przez Przewodniczącego Zgromadzenia.
2. Zgłoszenie winno być dokonane na piśmie i zawierać: imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania kandydata, czytelny, pełny podpis zgłaszającego.
3. W razie zgłoszenia kandydata nieobecnego na Zgromadzeniu należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie. Pozostali kandydaci wyrażają ustnie zgodę na kandydowanie.
4. Na Członków Rady nie mogą kandydować Członkowie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
5. Przewodniczący Komisji Wyborczej odczytuje zgłoszonych kandydatów, wzywa kandydata do złożenia oświadczenia, czy wyraża zgodę na kandydowanie lub odczytuje jego pisemną zgodę.
6. Przed głosowaniem kandydaci powinni dokonać krótkiej prezentacji.
7. Komisja Wyborcza sporządza listę kandydatów, wymieniając na niej w kolejności alfabetycznej nazwiska i imiona kandydatów, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.
8. Kandydaci do Rady Nadzorczej składają oświadczenia, że nie naruszają zakazu konkurencji.

#### § 107.

1. Głosowanie organizuje Komisja Mandatowo-Skrutacyjna.
2. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje, pozostawiając nie więcej

- niż ilość osób przewidzianych do wyboru.
3. Pozostawienie na złożonej do urny karcie do głosowania więcej niż ilość osób przewidzianych do wyboru, powoduje nieważność głosu oddanego na tej karcie.
  4. Komisja Mandatowo-Skrutacyjna ustala liczby głosów oddanych na każdego kandydata, a Przewodniczący Komisji przekazuje wyniki wyborów Przewodniczącemu Zgromadzenia.
  5. Za wybranych uważa się tych kandydatów na członków Rady, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów, nie mniej jednak niż większość głosów uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Jeżeli w pierwszym głosowaniu nie zostali wybrani wszyscy Członkowie Rady Nadzorczej przeprowadza się następne tury, aż do uzyskania przez kandydatów większości głosów uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
  6. Przy równej ilości głosów przeprowadza się dodatkowe głosowanie celem ustalenia ostatecznej kolejności w wyborach.

#### § 108 .

Przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad Zgromadzenia po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad.

#### § 109 .

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał, jeżeli zostało prawidłowo zwołane, bez względu na liczbę obecnych. Jednakże w sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w walnym zgromadzeniu, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
2. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają zwykłą większością głosów z wyjątkiem spraw, dla których prawo spółdzielcze wymaga większości kwalifikowanej, a mianowicie:
  - 1) większości 3/4 głosów dla uchwały w przedmiocie likwidacji Spółdzielni i przywrócenia działalności Spółdzielni po jej postawieniu w stan likwidacji,
  - 2) większości 2/3 głosów dla uchwały w przedmiocie uchwalenia i zmiany statutu, odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji oraz połączenia Spółdzielni.

#### § 110.

Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez przewodniczącego i sekretarza Walnego Zgromadzenia. Lista obecności, pełnomocnictwa, podjęte uchwały i protokoły Komisji stanowią załączniki do protokołu. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

#### § 111.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków i wszystkie organy Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami niniejszego Statutu, bądź z dobrymi obyczajami albo mającą na celu pokrzywdzenie jej członka na zasadach określonych w art. 42 prawa spółdzielczego. Na tej samej podstawie uchwałę zaskarżyć może również Zarząd Spółdzielni.
3. Jeżeli zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W przypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
4. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

### **Rozdział III. Rada Nadzorcza**

#### **§ 112.**

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. W celu wykonania swych zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątkowy.
3. Rada Nadzorcza składa okresowe sprawozdania ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

#### **§ 113.**

1. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa trzy lata.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.

#### **§ 114.**

1. Członek Rady Nadzorczej traci mandat przed upływem kadencji w razie:
  - 1) zrzeczenia się mandatu,
  - 2) ustania członkostwa Spółdzielni,
  - 3) odwołania przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów
  - 4) zawarcia ze Spółdzielnią umowy o pracę,
2. W przypadkach określonych w ust. 1 Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru nowego członka Rady Nadzorczej.

#### **§ 115.**

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. Uchwalanie planów gospodarczych, programów budownictwa mieszkaniowego i programów działalności społeczno-wychowawczej.
2. Nadzór i kontrola nad działalnością Spółdzielni, a w szczególności:
  - a) badanie sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
  - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań - ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
  - c) przeprowadzenie kontroli sposobu załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
3. Powoływanie uprawnionego podmiotu dla zbadania sprawozdania finansowego Spółdzielni.
4. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji społecznych oraz wystąpienia z nich.
5. Rozpatrywanie odwołań członków i skarg członków na działalność Zarządu.
6. Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.
7. 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.
8. Powołanie i odwołanie członków Zarządu.
9. Ustalanie zasad wynagradzania członków Zarządu.
10. Uchwalanie regulaminów z wyjątkiem regulaminów zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Zarządu w sprawach związanych ze stosunkiem pracy.

11. Uchwalanie zasad rozliczania kosztów inwestycji na poszczególne lokale oraz zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni.
12. Zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni.
13. Uchwalanie regulaminu Zarządu.
14. Spisywanie w straty Spółdzielni należności przekraczających dwukrotną kwotę przeciętnego wynagrodzenia ogłaszanego przez GUS w roku poprzednim.
15. Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej.
16. Wykonywanie innych czynności przewidzianych w postanowieniach statutu.

#### § 116.

1. Rada Nadzorcza może powołać ze swego grona komisje stałe lub czasowe.
2. Do składu tych komisji Rada Nadzorcza może dobrać członków Spółdzielni nie będących członkami Rady Nadzorczej w liczbie nie przekraczającej połowy składu komisji.
3. Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona komisję rewizyjną.

#### § 117.

Rada Nadzorcza ze swego grona wybiera Prezydium, którego zadaniem jest organizowanie pracy Rady. W skład Prezydium wchodzi: przewodniczący Rady, jego zastępca oraz sekretarz Rady.

#### § 118.

1. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
2. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje za udział w posiedzeniach Rady wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu w wysokości 40 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U.2017.847 t.j. z późn.zm.) obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono z tym, że przewodniczącemu przysługuje 50 % tego wynagrodzenia.

### **Rozdział IV. Zarząd**

#### § 119.

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.

#### § 120.

1. Zarząd składa się z 3 osób, w tym prezesa, zastępcy i członka wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Członków Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
4. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

#### § 121.

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji - uchwał w sprawach nie zastrzeżonych w ustawie prawo spółdzielcze, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych lub w statucie, innym organom Spółdzielni. a w szczególności:
  - 1) podejmowanie uchwał w sprawach członkowskich,
  - 2) podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem własności domów lub lokali oraz zawieranie umów o spółdzielcze lokatorskie o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych lub o innym przeznaczeniu, o budowę tych lokali,
  - 3) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej

i kulturalnej,

- 4) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 5) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 6) sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych, przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 7) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 8) ustalenie porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 9) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 10) udzielanie pełnomocnictw,
  - 11) współdziałanie z organami władzy rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

#### § 122.

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

#### § 123.

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

#### § 124.

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

### **Rozdział V. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu**

#### § 125.

1. Nie można być jednocześnie członkiem Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni.
2. W uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku jej członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub pełnomocnikami w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej, ani osoby zatrudnione w podległej Zarządowi administracji Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu i Rady w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej

- i w drugim stopniu linii bocznej, nie mogą zajmować się działalnością konkurencyjną wobec Spółdzielni.
5. Jako prowadzenie działalności konkurencyjnej w rozumieniu niniejszego statutu uznaje się w szczególności:
    - 1) wykonywanie na rzecz Spółdzielni prac na podstawie umów cywilno-prawnych,
    - 2) uczestniczenie jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność, o której mowa w pkt 1.
  6. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności. W takim wypadku w terminie 30 dni od dnia podjęcia przez Radę uchwały o zawieszeniu jej członka, Zarząd Spółdzielni zwołuje Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, które rozstrzyga o uchwaleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszonego członka Rady.

#### § 126.

Członek Zarządu lub Rady Nadzorczej oraz likwidator winien czynu lub zaniechania, przez który Spółdzielnia poniosła szkodę, odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

### **DZIAŁ IX. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

#### § 127.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

#### § 128.

1. Funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni z wpłat członków oraz innych środków, określonych w odrębnych przepisach są:
  1. fundusz udziałowy,
  2. fundusz zasobowy,
  3. fundusz wkładów mieszkaniowych,
  4. fundusz wkładów budowlanych,
  5. fundusz zaliczek na wkład mieszkaniowy i budowlany,
  6. fundusz na spłatę kredytów długoterminowych,
  7. fundusz przeszacowania środków trwałych.
2. Funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni mogą być:
  1. fundusz remontowy,
  2. fundusz działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
3. Spółdzielnia tworzy inne fundusze własne na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 – 3, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

#### § 129.

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami, z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszt eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeb w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach odpowiednich przepisów.

#### § 130.

Zysk Spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.

#### § 131.

Nadwyżka lub strata bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

#### § 132.

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów opracowanych i zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą.

#### § 133.

1. Spółdzielnia przy wydawaniu zaświadczeń i odpisów dokumentów członkom pobiera opłaty w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą.
2. Realizacja dodatkowych czynności na rzecz członków nie kalkulowanych w kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest rozliczana na tych członków w formie opłat jednorazowych lub opłat stałych. Zasady wnoszenia i rozliczania tych opłat ustala Rada Nadzorcza.
3. Inne opłaty i składniki opłat za używane lokale, które wynikają z przepisów niniejszego statutu lub z innych przepisów ogólnie obowiązujących, a także wynikające ze zmiany cen i usług - ustala Zarząd Spółdzielni.

#### § 134.

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy. Z końcem roku obrachunkowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe, w tym bilans i rachunek wyników.

#### § 135.

1. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym przedmiocie podejmuje Rada Nadzorcza.
2. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.
3. Przepis ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do sprawozdań finansowych stanowiących podstawę przy łączeniu lub podziale Spółdzielni.

### **DZIAŁ X. LUSTRACJA**

#### § 136

1. Spółdzielnia zobowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie pozostawania w stanie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości swego działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. W okresie budowania przez Spółdzielnię budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków, lustrację przeprowadza się corocznie.
3. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części swej działalności albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub 1/10 członków Spółdzielni.

4. Lustrację przeprowadza związek rewizyjny, do którego Spółdzielnia należy.
5. Lustratora wyznacza związek rewizyjny.

#### § 137.

1. Lustrator obowiązany jest zawiadomić Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Zarząd o rozpoczęciu lustracji. Członkowie Rady Nadzorczej są uprawnieni do uczestniczenia w lustracji.
2. Lustrator uprawniony jest do przeglądu ksiąg i wszelkich dokumentów oraz do bezpośredniego sprawdzania stanu majątkowego, a organy i pracownicy Spółdzielni zobowiązani są do udzielania mu żądanych wyjaśnień i wszelkiej pomocy.

#### § 138.

1. Z czynności lustracyjnych lustrator sporządza protokół, który przedkłada Zarządowi i Radzie Nadzorczej. Protokół sporządzony przez lustratora ma moc dokumentu urzędowego. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.
2. Zarząd Spółdzielni na żądanie członka zobowiązany jest udostępnić mu protokół lustracji do wglądu oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.
3. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

### **DZIAŁ XI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

#### § 139

1. Postanowienia niniejszego statutu nie naruszają praw już nabytych.
2. Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Zmiany do Statutu wpisano do Krajowego Rejestru Sądowego – Sygnatura KR.XI NS-REJ.KRS/019735/18/346.