

Załącznik nr 2 do uchwały Nr 07/2014  
Walnego Zgromadzenia Członków  
SM „Przemko” w Przemkowie  
z dnia 07 maja 2014 rok

# **S T A T U T**

**Spółdzielni Mieszkaniowej**

**„Przemko” w Przemkowie**

**Ul. Akacyjowa 7**

**( tekst jednolity)**

**Przemków , 07 maja 2014 r.**

<b>SPIS TREŚCI</b>	<b>STR.</b>
<b>DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.</b>	3
<b>DZIAŁ II. CZŁONKOWIE.</b>	4
Rozdział 1. Przyjęcie w poczet członków.	4
Rozdział 2. Prawa i obowiązki członków.	6
<b>DZIAŁ III. ORGANY SPÓLDZIELNI.</b>	8
Rozdział 1. Postanowienia ogólne	8
Rozdział 2. Walne Zgromadzenie	9
Rozdział 3. Rada Nadzorcza	13
Rozdział 4. Zarząd	17
Rozdział 5. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	19
<b>DZIAŁ IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE</b>	20
<b>DZIAŁ V. WPISOWE, UDZIAŁY, WKŁADY.</b>	21
Rozdział 1. Postanowienia ogólne.	21
<b>DZIAŁ VI. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI.</b>	27
Rozdział 1. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.	27
Rozdział 2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego w tym garażu.	29
<b>DZIAŁ VII. PRAWA DO LOKALU.</b>	30
Rozdział 1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	31
Rozdział 2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.	35
Rozdział 3. Zamiana lokali mieszkalnych	36
Rozdział 4. Najem lokali mieszkalnych.	37
Rozdział 5. Odrębna własność lokalu.	37
Rozdział 6. Używanie lokali.	40
<b>DZIAŁ VIII. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI.</b>	40
<b>DZIAŁ IX. LOKALE UŻYTKOWE.</b>	45
<b>DZIAŁ X. USTANIE CZŁONKOSTWA</b>	46
<b>DZIAŁ XI. ROZLICZENIE Z TYTUŁU UDZIAŁÓW, WKŁADÓW I RÓWNOWARTOŚCI SPÓLDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU.</b>	49
<b>DZIAŁ XII. GOSPODARKA SPÓLDZIELNI.</b>	50
Rozdział 1. Fundusze własne spółdzielni i ich przeznaczenie.	51
Rozdział 2. Rachunkowość spółdzielni.	52
Rozdział 3. Sprawozdawczość finansowa.	52
<b>DZIAŁ XIII . POSTANOWIENIA KOŃCOWE</b>	54

## **DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.**

### **§ 1.**

Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „PRZEMKO” w Przemkowie, zwana dalej Spółdzielnią.

### **§ 2.**

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Przemków.
2. Spółdzielnia działa na terenie Przemkowa, a poprzez niektóre wyodrębnione jednostki organizacyjne na terenie całego kraju.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

### **§ 3.**

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. Przedmiotem działalności spółdzielni jest:
  - 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 odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
  - 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 oraz pozyskiwanie terenów w celu ich uzbrojenia i przeniesienia własności wyodrębnionych działek na rzecz członków podejmujących budownictwo indywidualne,
  - 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 6) budowanie domów mieszkalnych z wykorzystaniem kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego,
  - 7) nabywanie potrzebnych terenów,
  - 8) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte mienie jej członków na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 9) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
  - 10) prowadzenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zarządzanie majątkiem własnym.
  - 11) prowadzenie w ramach spółdzielni jako osoby prawnej działalności gospodarczej bezpośrednio związanej z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1, a w szczególności :
    - produkcja i sprzedaż energii cieplnej,
    - dystrybucja i dostarczanie energii cieplnej do budynków spółdzielczych.

3. Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi podmiotami gospodarczymi. W szczególności może ona tworzyć z innymi podmiotami gospodarczymi spółdzielnie osób prawnych, spółki prawa handlowego i cywilnego, a także w przypadkach gospodarczo uzasadnionych zawierać umowy o przedmiocie administrowania budynkami.

## **DZIAŁ II. CZŁONKOWIE.**

### **Rozdział 1. Przyjęcie w poczet członków.**

#### **§ 4**

1. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna, w tym również małoletnia choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.

2. Członkami spółdzielni mogą być oboje małżonkowie choćby spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego albo prawo odrębnej własności do lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

Członkiem spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

3. Osobą bliską w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

#### **§ 5.**

1. Członkom spółdzielni, z którymi zawarto dotychczas umowy określające kolejność przydziału mieszkania przysługuje prawo przystąpienia przed innymi osobami do ustnego przetargu ograniczonego na:

- ustalenie wartości rynkowej lokalu i uzyskanie pierwszeństwa zawarcia umowy przeniesienia na rzecz członka prawa własności lokalu mieszkalnego oraz podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez spółdzielnię o ile w wyznaczonym przez zarząd terminie przystąpią do przetargu lub zawrą umowę o budowę lokalu.

2. O możliwości i terminie przystąpienia do przetargu lub zawarcia umowy o budowę lokalu, członkowie powiadamiani są w trybie określonym w § 85 ust.4 Statutu.

#### **§ 6.**

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

- 1) podpisała ze spółdzielnią umowę o budowę lokalu,
- 2) ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem własnościowego prawa do lokalu lub wkładu budowlanego wraz ze związanymi z nim uprawnieniami w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy lub wygrania licytacji,
- 3) wygrała przetarg na ustalenie wartości rynkowej lokalu i uzyskała pierwszeństwo zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu,
- 4) nabyła prawo własności lokalu mieszkalnego lub ekspektatywę odrębnej własności lokalu,
- 5) jej małżonek jest członkiem spółdzielni,

- 6) przysługuje jej roszczenie wynikające z art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 7) przedłożyła prawomocny wyrok rozwodowy lub unieważnienia małżeństwa albo orzeczenie separacji, a w wyniku dokonanego podziału prawa do lokali przypadło jej spółdzielcze prawo do mieszkania,
- 8) uzyskała lokal spółdzielczy na zasadzie najmu i wniosła środki na wkład mieszkaniowy i spełnia wymogi określone w Statucie,
- 9) po utracie członkostwa na skutek zadłużenia wobec spółdzielni uregulowała całość zobowiązań finansowych i spełnia wymogi określone w Statucie,
- 10) nabyła prawo do lokalu użytkowego lub garażu.

2. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków spółdzielni jeżeli ustanowiono na jej rzecz prawo odrębnej własności lokalu.

### § 7

1. Warunkiem przyjęcia na członka spółdzielni jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej.  
Podpisana przez przystępującego do spółdzielni deklaracja powinna zawierać:
  - 1) imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę,
  - 2) ilość zadeklarowanych udziałów,
  - 3) stwierdzenie o jaki lokal mieszkalny, czy użytkowy ubiega się składający deklarację,
  - 4) dane dotyczące wkładów.
2. Członek może w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniem złożonym w spółdzielni wskazać osobę, której spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.
3. W poczet członków spółdzielni przyjmuje Zarząd w drodze uchwały.
4. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
5. Uchwałę o przyjęciu w poczet członków Zarząd podejmuje w ciągu jednego miesiąca od daty złożenia deklaracji.
6. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia musi zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do rady nadzorczej w terminie jednego miesiąca od daty otrzymania zawiadomienia. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna .
7. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska , miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów , wysokość wniesionych wkładów, mieszkaniowych i budowlanych , zmiany danych w tym zakresie , datę przyjęcia w poczet członków, datę ustania członkostwa oraz wykaz osób zadłużonych z tytułu opłat i innych zobowiązań wobec spółdzielni .  
Członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub spółdzielni mają prawo przeglądać rejestr.

## § 8.

Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

### **Rozdział 2. Prawa i obowiązki członków.**

## § 9

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo do :

- 1/ czynnego i biernego prawa wyborczego do organów Spółdzielni,
  - 2/ czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków związanych z jej działalnością,
  - 3/ udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu,
  - 4/ otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 5/ zaznajamianie się z protokołami obrad organów Spółdzielni oraz uchwałami tych organów z wyjątkiem indywidualnych spraw członków,
  - 6/ prawo do udziału w nadwyżce bilansowej i korzystania ze świadczeń określonych w statucie,
  - 7/ przeglądania rejestru członków,
  - 8/ zaznajamiania się z protokołami lustracji oraz wnioskami polustracyjnymi i informacją o ich realizacji oraz rocznymi sprawozdaniami finansowymi i umownymi zawieranymi przez spółdzielnię z osobami trzecimi,
  - 9/ zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu;
  - 10/ odwoływania się od uchwał w sprawach między członkiem, a Spółdzielnią w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym w sposób i terminie określonym w Statucie,
  - 11/ korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
  - 12/ przyznania mieszkania na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu w trybie określonym w statucie;
  - 13/ korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni oraz ubieganie się o przyznanie lokalu użytkowego.
  - 14/ zawierania umów w sprawie przeniesienia własności lokalu jeżeli przysługuje mu lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 15/ zawierania umów w sprawach przeniesienia własności lokalu jeżeli przysługuje mu własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego bądź garażu,
  - 16/ zawierania umów w sprawie budowy lokalu.
  - 17/ prawo 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 ; koszty sporządzenia odpisów tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.
  - 18/ żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal,
  - 19/ żądania rozpatrzenia przez właściwe organy spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności i domagania się informacji o sposobie ich realizacji ,
  - 20/ świadczeń spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności.
2. Wysokość opłaty związanej ze sporządzeniem odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt. 17 określa zarząd spółdzielni.”

3. Członek zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami , o których mowa w ust. 1 pkt. 5, 8 zgłasza pisemnie zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów nie dłuższy niż 7 dni od daty zgłoszenia wniosku.

4. Zaznajamianie się, o którym mowa w ust. 3 oznacza prawo członka do wglądu w dokumenty spółdzielni, z których może robić notatki i odpisy we własnym zakresie.

5. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczna 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 udostępniania tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

## § 10.

1. Członek obowiązany jest do :

1/ przestrzegania postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,

2/ współpracy ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,

3/ wniesienia wpisowego i zadeklarowania udziałów

4/ wniesienia wkładu mieszkaniowego lub wkładu budowlanego, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,

5/ uiszczania terminowo opłaty za używanie lokalu,

6/ zawiadamiania spółdzielni o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia do spółdzielni a zwłaszcza podawania adresu zamieszkania lub adresu do doręczeń; w przypadku zaniedbania tego obowiązku lub nie podjęcia awiza w terminie uznaje się, że przesyłka została doręczona skutecznie i prawidłowo,

7/ dbania o rozwój i dobro spółdzielni oraz uczestniczenia w realizacji jej zadań statutowych,

8/ uczestniczenia w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów.

9/ udostępnienia lokalu dla służb technicznych w celu wykonania niezbędnych przeglądów i napraw,

10/ podejmowania kierowanej do niego wszelkiej korespondencji ze spółdzielni;

11/ pokrycia kosztów powstałych na skutek zniszczenia lub dewastacji spowodowanych przez członka spółdzielni, jego rodziny, domowników,

12/ do ponoszenia nie zrefundowanych przez budżet państwa kosztów związanych ze scalaniem, podziałem nieruchomości oraz czynnościami związanymi z rozgraniczaniem nieruchomości, ewidencją gruntów i budynków, prac geodezyjnych,

13/ pokrywania wydatków związanych ze sporządzaniem dokumentacji dotyczącej ustalania stanu prawnego gruntów i budynków ,

14/ ponoszenia wszystkich kosztów związanych z przeniesieniem własności lokalu zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych,

15/ udostępnienia spółdzielni niezwłocznie lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody,

16/ udostępnienia spółdzielni lokal w celu dokonania okresowego , a w szczególnych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania ,

17/ udostępnienia spółdzielni lokalu w celu zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni,

18/ w przypadku, gdy lokal lub budynek wymaga remontu lub przebudowy, udostępnienie lokalu w celu przeprowadzenia koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu;

19/ jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, na żądanie i koszt spółdzielni przeniesienia się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanym; okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy;

W okresie używania lokalu zamiennego członek spółdzielni bądź osoba nie będąca członkiem spółdzielni, której przysługuje własnościowe prawo do lokalu, albo właściciel lokalu nie będący członkiem spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego bez względu na wyposażenie techniczne nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego .

2. Członek Spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli Spółdzielni za jej zobowiązania.

3. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

## **DZIAŁ III. ORGANY SPÓŁDZIELNI.**

### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne.**

#### **§ 11.**

1. Organami Spółdzielni są :

- 1/ Walne Zgromadzenie
- 2/ Rada Nadzorcza
- 3/ Zarząd

2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust.1 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.

Wybory delegatów na Zjazd Związku , w który spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości odbywają się w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.

3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w I turze wyborów otrzymali ponad 50 % oddanych głosów. Jeżeli w I turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie mandaty, zarządza się II turę wyborów. Do II tury wyborów staje tylko podwójna liczba osób w stosunku do nie obsadzonych mandatów spośród tych kandydatów, którzy w I turze wyborów otrzymali najwięcej głosów. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci wybrani w I turze oraz kandydaci, którzy w II turze wyborów otrzymali kolejno największą liczbę głosów .

4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.

5. W przypadku utraty mandatu w radzie nadzorczej przed upływem kadencji, wolny mandat obejmuje następny na liście członek, który otrzymał w wyborach kolejno największą liczbę głosów. Objęcie mandatu następuje do końca trwania kadencji organu samorządowego. W



przypadku nie wyrażenia zgody na objęcie mandatu, mandat obejmuje następny na liście wyborczej członek według liczby uzyskanych głosów. W razie niemożności obsadzenia wolnego mandatu w powyższym trybie należy przeprowadzić wybory uzupełniające.

6. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

## **Rozdział 2. Walne Zgromadzenie.**

### **§ 12.**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście.
3. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych i członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych, a członkowie będący osobami prawnymi – przez ustanowionych w tym celu swych pełnomocników.  
Pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego członka – osobę prawną.
4. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów i praw do lokali.
5. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz mogą uczestniczyć zaproszeni przez zarząd goście. Członkowie zarządu, jeżeli nie są członkami spółdzielni, uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu z głosem doradczym.

6. Walne Zgromadzenie może zostać podzielone na części. Rada Nadzorcza w drodze uchwały ustala zasady zaliczania członków zamieszkałych w danej nieruchomości do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

### **§ 13.**

Członek spółdzielni z którego wniosku rozpatrywana jest sprawa przez Walne Zgromadzenie ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.

### **§ 14.**

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

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

- 9/ rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od Uchwał Rady Nadzorczej, podjętych w pierwszej instancji,
- 10/ uchwalanie zmian Statutu,
- 11/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12/ wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13/ uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej,
- 14/ wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 15/ podejmowanie uchwał w sprawie prowadzenie przez spółdzielnię działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej ,
- 16/ uchylanie uchwał Rady Nadzorczej sprzecznych ze Statutem, prawem spółdzielczym lub innymi przepisami prawa,

2. Postanowienia ust. 1 pkt.6 nie stosuje się w przypadku ustanowienia prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali.

#### **§ 15.**

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Zarząd może zwołać z ważnych powodów w każdym czasie z zachowaniem obowiązującego trybu i terminu zwoływania Walnego Zgromadzenia.
3. Zarząd jest zobowiązany zwołać Walne Zgromadzenie także na żądanie:
  - 1/ Rady Nadzorczej,
  - 2/ przynajmniej 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni,
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania, punktów porządku obrad wraz z określeniem treści uchwał mających być przedmiotem obrad.
5. W przypadku żądania zwołania Walnego Zgromadzenia przez podmioty do tego uprawnione, Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

#### **§ 16.**

1. O czasie , miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części Zarząd zawiadamia wszystkich członków na piśmie na co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części poprzez wywieszenie zawiadomień w gablotach klatek schodowych budynków mieszkalnych oraz siedzibie spółdzielni . Członków posiadających prawo do lokalu użytkowego oraz członków oczekujących zawiadamia się pisemnie listem zwykłym. W przypadku gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów do Rady, w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
2. Zawiadomienie powinno zawierać wskazanie czasu, miejsca i porządku obrad oraz informacje o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informacje o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

3. Projekty uchwał, w tym projekty uchwał przygotowanych w wyniku żądań członków oraz inne materiały i dokumenty objęte porządkiem obrad powinny być wykładane co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

4. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 4, w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłoszonej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

5. Członek Spółdzielni ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

7. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków spółdzielni.

### § 17.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminie i w sposób określony w paragrafie poprzedzającym. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium. Walne Zgromadzenie nie może skreślić z porządku obrad poszczególnych spraw bądź odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia.

Może jedynie zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

2. Uchwały w sprawach przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej zapadają zwykłą większością głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych.

4. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów z wyjątkiem spraw, w których ustawa lub Statut wymaga kwalifikowanej większości głosów.

5. Uchwała w sprawie zmian Statutu zapada większością 2/3 głosów obecnych w chwili głosowania.

6. Uchwała o likwidacji Spółdzielni zapada większością 3/4 głosów obecnych w chwili głosowania i winna być podjęta na dwóch kolejno po sobie następujących Walnych Zgromadzeniach, w odstępie co najmniej dwóch tygodni.

7. Uchwały dotyczące łączenia, połączenia z inną spółdzielnią i odwołania członka Zarządu, któremu Zebranie nie udzieliło absolutorium podejmowane są większością 2/3 głosów obecnych w chwili głosowania.

8. Spółdzielnia może się podzielić na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej zwykłą większością głosów.

9. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów albo odwołania członków rady nadzorczej lub gdy głosowania tajnego wymaga ustawa względnie statut spółdzielni. Na żądanie 1/5 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad. Wniosek w tej sprawie winien być przegłosowany na Walnym Zgromadzeniu.

10. Przy podejmowaniu uchwał w głosowaniu jawnym lub tajnym uwzględnia się głosy „za” i „przeciw” uchwale.

### **§ 18.**

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

2. Uchwała sprzeczna z ustawa jest nieważna.

3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.

4. Każdy członek spółdzielni lub zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu lub wykreślonemu.

5. Jeżeli zarząd wytacza powództwo, spółdzielnie reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez radę nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla spółdzielni.

6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinni być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

7. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust.6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.

8. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 6 , jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.

9. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź stwierdzające jej nieważność ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

### **§ 19.**

1. Walne Zgromadzenie otwiera członek zarządu spółdzielni.

Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru Prezydium Zebrania w składzie:

- przewodniczący zebrania
- zastępca

- sekretarz

Tak ukonstytuowane Prezydium kieruje obradami Walnego Zgromadzenia.

2. Obecni na Walnym Zgromadzeniu członkowie Spółdzielni wybierają ze swego grona:
  - 1/ 3 - osobową komisję mandatowo-skrutacyjną
  - 2/ 3 - osobową komisję uchwał i wniosków
  - 3/ inne komisje w zależności od potrzeb
3. Powołane komisje sporządzają protokoły ze swojej działalności, które są przedkładane do podpisu przewodniczącemu i sekretarzowi.
4. Po przedstawieniu spraw ujętych w porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję udzielając głosu członkom w kolejności zgłaszania się.
5. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
6. Przewodniczący komisji uchwał i wniosków podaje do wiadomości członków treść podjętych wniosków i projekty uchwał, które poddane są pod głosowanie jawne.
7. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.  
Regulamin określa również, w jakiej sytuacji przewodniczący zebrania może udzielić głosu członkowi nie będącemu przedstawicielem uczestniczącemu w zebraniu oraz tryb postępowania w przypadku gdy zachowanie członka uczestniczącego w zebraniu uniemożliwia prowadzenie obrad.

#### **§ 20.**

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni, przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z Walnego Zgromadzenia, Zarząd spółdzielni przechowuje zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami w zakresie przechowywania materiałów archiwalnych i dokumentacji nie archiwalnej .
4. Uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie podawane są do wiadomości członków poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni chyba, że uchwała dotyczy członka osobiście.

### **Rozdział 3. Rada Nadzorcza.**

#### **§ 21.**

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

#### **§ 22.**

1. Rada Nadzorcza składa się z 7 członków
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani wyłącznie członkowie spółdzielni.

3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.

4. Członków Rady Nadzorczej wybiera i odwołuje w głosowaniu tajnym Walne Zgromadzenie spośród członków spółdzielni na okres 3 lat.

5. Kandydat na członka Rady Nadzorczej składa jednoznaczne oświadczenie dotyczące spełniania warunków określonych w art. 56 i 57 ustawy.

6. Kadencja Rady trwa 3 lata i rozpoczyna się od Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyborów Rady a kończy się w pierwszym dniu po odbytym Walnym Zgromadzeniu zwołanym w trzecim roku kadencji, na którym dokonano nowych wyborów do Rady Nadzorczej.

7. Do Rady Nadzorczej nie mogą kandydować ani zostać w ważny sposób wybrane osoby będące pracownikami spółdzielni a także osoby, które sprawowały mandat członka Rady przez ostatnie dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej. Dwie kolejne kadencje liczą się od dnia 31.07.2007 roku tj. od daty wejścia w życie ustawy z dnia 14 lipca 2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

( Dz.U. Nr 124 z 2007 poz. 873 )

Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej, jeśli nie pełnili funkcji członka Rady przez dwie ostatnie kolejne kadencje.

8. Członek Spółdzielni zamierzający kandydować do Rady Nadzorczej powinien zgłosić swoją kandydaturę w biurze spółdzielni w formie pisemnego oświadczenia ze wskazaniem imienia i nazwiska, adresu zamieszkania i numeru Pesel. Do zgłoszenia należy dołączyć oświadczenie kandydata o spełnieniu wymogów formalnych oraz jego pisemną zgodę na kandydowanie.

Zgłoszenia kandydata do Rady mogą dokonać pisemnie inni członkowie spółdzielni, wskazując swoje dane osobowe oraz załączając do zgłoszenia oświadczenie kandydata o spełnieniu wymogów formalnych oraz jego pisemną zgodę na kandydowanie.

9. Zgłoszenie kandydata musi być dostarczone do biura spółdzielni na co najmniej 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zgłoszenia po tym terminie będą nieważne.

10. Zarząd spółdzielni po sprawdzeniu pod względem formalno- prawnym zgłoszeń kandydatów sporządza w porządku alfabetycznym listę osób zgłoszonych do Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.

Lista ta jest poddawana pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu.

11. Kandydaci, którzy nie zostaną zgłoszeni w trybie określonym w ust.8-9, nie mogą być umieszczeni na liście osób kandydujących.

12. Wybory przeprowadza komisja mandatowo- skrutacyjna wybrana na Walnym Zgromadzeniu

13. Szczegółowe zasady głosowania w sprawie wyborów członków Rady Nadzorczej oraz wzór oświadczenia kandydata określa regulamin Walnego Zgromadzenia.

### § 23.

1. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1/ odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
- 2/ zrzeczenia się mandatu,
- 3/ ustania członkostwa w spółdzielni,
- 4/ podjęcia pracy w spółdzielni.

2. Członkowie Rady otrzymują za udział w posiedzeniu Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń, w wysokości 15 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 rok o minimalnym wynagrodzeniu za pracę ( Dz.U. Nr 200, poz. 1679 z póź. zm.) obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono. W miesiącach, których nie odbywają się posiedzenia lub członek w nich nie uczestniczy wynagrodzenie nie przysługuje.

### § 24.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1/ uchwalanie planów gospodarczych i programów innej działalności,
- 2/ nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności :
  - a/ badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
  - b/ dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno-gospodarczych ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
  - c/ przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków oraz przyznanie premii dla członków Zarządu,
  - d/ ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania spółdzielni w sądzie w przypadku gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
  - e/ uchwalanie szczegółowych zasad gospodarki finansowej spółdzielni oraz regulaminu udzielania zamówień na roboty, dostawy i usługi wykonywane na rzecz spółdzielni
- 3/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 4/ podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 5/ podejmowanie uchwał w sprawie ustalania wartości środków trwałych, których nabycie lub zbycie przez Zarząd wymaga zgody Rady Nadzorczej,
- 6/ zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 7/ rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 8/ składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 9/ podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach - do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 10/ uchwalenie regulaminu Zarządu,
- 11/ uchwalanie zasad rozliczenia kosztów budowy i ustalenia wysokości wkładów ,
- 12/ uchwalenie zasad rozliczania na wkład wartości pracy własnej członka i jego rodziny,
- 13/ uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, finansowanie ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,

- 14/ wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i członka zarządu,
- 15/ rozpatrywanie odwołań od decyzji zarządu oraz rozpatrywanie skarg na działalność zarządu,
- 16/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie § 15 ust.5,
- 17/ podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
- 18/ uchwalenie regulaminu przyjmowania w poczet członków i gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz innych regulaminów jeśli statutu tak stanowi,
- 19/ uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
- 20/ uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
- 21/ podejmowanie uchwał w sprawie funduszy innych niż wymienione w § 125 ust. 1 i 2 ,
- 22/ ustalanie zasad spisywania w straty należności Spółdzielni, odraczania terminów ich płatności i rozkładanie spłaty na raty oraz podejmowanie uchwał o spisaniu w straty kwot przekraczających uprawnienia Zarządu w tym zakresie,
- 23/ uchwalanie regulaminów używania domów oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
- 24/ uchwalanie szczegółowych zasad rozdziału kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale,
- 25/ typowanie, powoływanie i odwoływanie przedstawicieli spółdzielni do organów spółek prawa handlowego, w których spółdzielnia posiada udziały,
- 26/ podejmowanie uchwał dotyczących wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego,
- 27/ uchwalanie szczegółowych zasad umieszczania osób zadłużonych w rejestrze o którym mowa w § 7 ust. 7.

2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszystkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątkowy Spółdzielni.

3. Rada Nadzorcza składa Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania ze swej działalności.

#### **§ 25.**

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - Zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.

2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.

3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

#### **§ 26.**

W posiedzeniach Rady Nadzorczej i Komisji Rady uczestniczą z głosem doradczym członkowie zarządu oraz mogą uczestniczyć inni zaproszeni goście.

#### **§ 27.**

Członek Rady Nadzorczej może być zawieszony w czynnościach przez Radę w przypadkach określonych ustawą lub statutem.



### § 28.

Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.

### § 29.

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

## Rozdział 4. Zarząd.

### § 30.

1. Zarząd składa się z dwóch członków, w tym Prezesa i członka zarządu. Członkiem Zarządu może być osoba nie będąca członkiem Spółdzielni. Co najmniej jeden członek zarządu winien posiadać licencję zawodową zarządcy nieruchomości.

2. Członków Zarządu wybiera Rada Nadzorcza.

3. W przypadku, gdy członkami Spółdzielni są osoby fizyczne i osoby prawne, członków Zarządu wybiera się również spośród kandydatów wskazanych przez osoby prawne.

4. Rada Nadzorcza może odwołać członka Zarządu podając na piśmie przyczynę odwołania wraz z uzasadnieniem. Odwołanie członków Zarządu wymaga większości 2/3 głosów statutowego składu Rady Nadzorczej. Uchwała w sprawie odwołania jest podejmowana w głosowaniu tajnym.

5. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium, niezależnie od tego, który organ stosownie do postanowień Statutu wybiera członków Zarządu. Walne Zgromadzenie jest obowiązane pisemnie uzasadnić swoją decyzję.

6. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy w zależności od powierzonego stanowiska na podstawie umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy i ustala wynagrodzenie we wszystkich składnikach.

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

### § 31.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

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

1/ podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków spółdzielni, ustanawiania spółdzielczego prawa do lokali mieszkalnych oraz wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu,

2/ sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów innej działalności,

3/ prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,

4/ zabezpieczenie majątku Spółdzielni,

5/ sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,

6/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia i ustalanie porządku obrad,

7/ zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,

- 8/ udzielanie pełnomocnictw,
- 9/ współdziałanie z organami administracji rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
- 10/ odwoływanie się od uchwał Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia,
- 11/ zaskarżanie do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia niezgodnych ze Statutem, Prawem Spółdzielczym lub innymi przepisami prawa,
- 12/ typowanie kandydatów do Rady Nadzorczej spółek prawa handlowego, w których Spółdzielnia posiada udziały.
- 13/ podejmowanie decyzji w sprawach przyznania lokali użytkowych i garaży, wynajmu lokali użytkowych i dzierżaw terenów,
- 14/ podejmowanie decyzji w sprawie ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia ich własności,
- 15/ podejmowanie decyzji w sprawie skreślenia z rejestru członków spółdzielni z przyczyn określonych w § 123 statutu,
- 16/ ustalanie wartości rynkowej lokali poprzez zlecenie usług wyceny uprawnionym rzeczoznawcom ,
- 17/ podejmowanie decyzji i występowanie z wnioskiem w sprawie scalania lub podziału nieruchomości oraz podejmowanie czynności związanych z rozgraniczeniem lub połączeniem nieruchomości,
- 18/ podejmowanie decyzji i występowanie z wnioskiem o zmianę okresu użytkowania wieczystego,
- 19/ określanie przedmiotu odrębnej własności lokali,
- 20/ określenie i przyznanie służebności gruntowych, sieciowych, instalacyjnych itp. wynikających z decyzji administracyjnych bądź podziału lub scalania nieruchomości oraz ustalanie opłat za prawo służebności.

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

#### **§ 32.**

1. Zarząd pracuje kolegalnie 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 kolegalnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 33.**

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają 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 uprawnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenie pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

#### **§ 34.**

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, a

także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

## **Rozdział 5. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.**

### **§ 35.**

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka lub członków zarządu.

2. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

### **§ 36.**

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.

2. Naruszenie zakazu konkurencyjności stanowi podstawę do odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

3. Członek Rady Nadzorczej, który naruszył zakaz konkurencji określony w ust.1 może być przez Radę zawieszony w pełnieniu czynności.

4. Uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej przedkłada się do wiadomości Walnego Zgromadzenia, które dokonało wyboru zawieszonoego członka i które na posiedzeniu rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia, bądź też o odwołaniu zawieszonoego członka Rady.

5. Zawieszenie może trwać do czasu najbliższego Walnego Zgromadzenia bez konieczności zwoływania dodatkowego Walnego Zgromadzenia.

### **§ 37.**

1. Zajmowanie się interesami konkurencyjnymi oznacza prowadzenie interesów, które są przedmiotem działalności gospodarczej Spółdzielni / interesów takiego samego rodzaju /.

2. Interesem konkurencyjnym zajmuje się nie tylko ten, kto we własnym imieniu i na własny rachunek prowadzi działalność gospodarczą tego samego rodzaju, co działalność Spółdzielni, ale także ten, kto taką samą działalność prowadzi za pośrednictwem innej osoby, doradza osobie prowadzącej interesy konkurencyjne, albo zawiera z nią umowy, które mogą niekorzystnie oddziaływać na działalność gospodarczą Spółdzielni.

3. Zakaz przewidziany w § 36 ust.1 Statutu obejmuje również inne osoby pełniące kierownicze funkcje w Spółdzielni, mianowicie kierownika bieżącej działalności gospodarczej i jego zastępcę oraz głównego księgowego.

### **§ 38.**

1. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić:

- 1/ osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni,
- 2/ pełnomocnicy Zarządu,
- 3/ osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim, albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
- 4/ pracownicy spółdzielni

**§ 39.**

1. Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu spółdzielni, chyba, że nie ponosi winy.

2. Członek organu spółdzielni lub likwidator ponoszą odpowiedzialność karną w trybie i na zasadach szczegółowo określonych w przepisach ustawy Prawo spółdzielcze .

**§ 40.**

Członkowie Zarządu, pełnomocnicy, prokurenci, syndycy albo likwidatorzy ponoszą dodatkowo odpowiedzialność karną o której mowa w art. 27<sup>2</sup>-27<sup>4</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

**DZIAŁ IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE.****§ 41.**

Od uchwał organów spółdzielni w sprawach między członkiem a spółdzielnią członkowi przysługuje odwołanie.

1. Wnioski członków skierowane do zarządu, jeżeli statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana, w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.

2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie między członkiem a spółdzielnią zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do rady nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała zarządu staje się ostateczna.

3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwały rady nadzorczej podjęte w trybie odwoławczym są w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczne.

4. Od uchwały rady nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia podjęcia, a jeżeli statut przewiduje jej doręczenie – od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, nie później jednak niż w ciągu 12 miesięcy, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. Odwołujący się członek spółdzielni powinien być zawiadomiony o terminie Walnego Zgromadzenia na trzy tygodnie przed tym terminem.

5. O uchwale Walnego Zgromadzenia, zarząd zawiadamia członków na piśmie w terminie 14 dni od daty powzięcia uchwały i doręcza odpis uchwały wraz z uzasadnieniem na adres wskazany w odwołaniu. Zawiadomienie winno zawierać informacje o sposobie i trybie zaskarżenia uchwały do sądu.

6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

7. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym 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.

8. Postanowienia statutu w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej.

9. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrz spółdzielcze ulega umorzeniu.

## **DZIAŁ V. WPISOWE , UDZIAŁY , WKŁADY.**

### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne.**

#### **§ 42.**

1. Wpisowe wynosi 100 zł. - a udział 50 zł. -

2. Członek Spółdzielni ubiegający się o lokal mieszkalny jest obowiązany zadeklarować co najmniej jeden udział, a członek ubiegający się o lokal użytkowy lub garaż - co najmniej pięć udziałów.

3. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Nie wpłacenie wpisowego lub udziału w tym terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków. Wpisowe nie podlega zwrotowi. Wpisowe nie podlega zwrotowi a udziały członkowskie nie podlegają waloryzacji .

4 . Osoba ubiegająca się o członkostwo po byłym członku jest zobowiązana do wniesienia i uzupełnienia udziału członkowskiego do wysokości obowiązującej w dniu złożenia deklaracji członkowskiej. Postanowienie to nie dotyczy spadkobiercy zmarłego członka, który nabędzie prawo do udziału w drodze dziedziczenia.

5. Podstawą ustalenia wartości wkładu mieszkaniowego lub budowlanego jest wartość rynkowa lokalu ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego. Koszty wyceny i sporządzenia operatu ponosi członek spółdzielni lub osoba uprawniona.

6. Szczegółowe zasady wnoszenia wkładów i rozliczeń z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych określa Rada Nadzorcza w drodze Regulaminu.

7. Spadkobierca zmarłego członka spółdzielni dziedziczy udziały, jeżeli jest członkiem spółdzielni lub złożył deklarację przystąpienia do spółdzielni.

Jeżeli spadkobierców jest więcej niż jeden, powinni oni wskazać jednego spośród siebie, który uzyskuje prawo do udziałów, chyba że podzielą oni udziały między tych spadkobierców którzy złożyli deklarację przystąpienia do spółdzielni.

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków spadkobierców dziedziczących udziały, jeżeli odpowiadają oni wymogom określonym w statucie.

### § 43.

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

### § 44.

1. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

W wyjątkowych przypadkach zarząd spółdzielni może wyrazić zgodę na uzupełnienie wkładu mieszkaniowego w formie ratalnej.

2. Wysokość wkładu mieszkaniowego dla mieszkań wybudowanych z udziałem środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego ustala w drodze uchwały Rada Nadzorcza.

3. 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 zobowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

Wkład budowlany może być wniesiony w formie zaliczki wpłaconej przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu i rat płaconych po objęciu lokalu mieszkalnego.

4. Wysokość zaliczki na wkład budowlany oraz warunki spłaty pozostałej części wkładu budowlanego i uzupełnienia wkładu mieszkaniowego określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### § 45.

1. Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się w dwóch etapach:

- 1) wstępnie - w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
- 2) ostatecznie - po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez spółdzielnię.

2. Zasady rozliczania kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku są uchwalane przez Radę Nadzorczą i stanowią załącznik do umów o budowę lokali zawieranych przez spółdzielnię z członkami.

3. Spółdzielnia w umowach zawieranych z członkami o budowę lokali określa wstępną wysokość i terminy wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

### § 46.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym rozdziale.

2. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:

- 1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
- 2) jeżeli członek jest w zwłóce z uiszczaniem opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, za 6 miesięcy.

3. W wypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 1, wobec jednego albo obojga małżonków.

4. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy – Prawo spółdzielcze o uchwale o wykluczeniu członka ze spółdzielni.

5. Z chwilą gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 2 i 3, stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w spółdzielni.

6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu przez zamieszczenie ogłoszenia w siedzibie spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

7. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.

8. 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, 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, o których mowa w art. 4 ust. 1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu., koszty przeprowadzenia przetargu oraz należne opłaty za eksploatację i utrzymanie lokalu za okres do czasu wygaśnięcia roszczenia osób bliskich.

9. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 7, jest opróżnienie lokalu.

#### § 47.

1. Rozliczeń o których mowa w § 46 dokonuje się według stanu prawnego i relacji cenowych na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub na dzień otwarcia spadku po osobie po której dziedziczą osoby uprawnione.

2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienie lokalu gdy z roszczeniem występują osoby uprawnione, spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu określonej na dzień wygaśnięcia tego prawa. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy lokalu wraz z odsetkami.

3. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

4. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

#### § 48.

Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.

#### § 49.

1. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w trybie określonym w § 70-71 statutu, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w kwocie zwaloryzowanej na dzień wygaśnięcia prawa oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na skutek podjęcia uchwały w sprawie wykreślenia lub wykluczenia z członkostwa oraz wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, osoba ubiegająca się o ponowne przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości zwaloryzowanej na dzień wygaśnięcia prawa oraz zobowiązuje się do spłaty kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

3. Postanowienia ust. 2 dotyczą osoby, która ubiega się o ponowne przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu w terminie 2 lat od daty uprawomocnienia się uchwały o wykreśleniu lub wykluczeniu z członkostwa oraz wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

4. W przypadku podjęcia decyzji o ponownym przyjęciu osoby w poczet członków po uregulowaniu wszelkich zobowiązań wobec Spółdzielni uznaje się, że wkład mieszkaniowy wymagany na dzień przyjęcia równa się kwocie wkładu należnej z tytułu wcześniej wygasłego prawa.



5. Wkład mieszkaniowy członek spółdzielni obowiązany jest wnieść w całości przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

W wyjątkowych przypadkach zarząd spółdzielni może wyrazić zgodę na uzupełnienie wkładu mieszkaniowego w formie ratalnej.

6. W przypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w § 70-71 statutu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 46 statutu.

### § 50.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2 nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych .

4. W przypadku gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię.

5. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 4, spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

6. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 50 ust.1 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwila zbycia prawa w drodze przetargu.

7. Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane z tytułu wartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego na dzień przekazania lokalu do dyspozycji spółdzielni.

8. W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego, wszystkie raty wkładu stają się natychmiast wymagalne wraz z odsetkami obciążającymi dany lokal.

Postanowienie to nie obowiązuje gdy:

- własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na członków rodziny: zstępnych, wstępnych lub małżonka, a jeżeli prawo do lokalu jest objęte małżeńską wspólnotą ustawową – również gdy przechodzi na zstępnych i wstępnych małżonka,
- nabywca – za zgodą spółdzielni – przejmie na siebie obowiązek spłaty nie uiszczonych rat.

### § 51.

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

### § 52.

Z wkładu mieszkaniowego oraz wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu osobie uprawnionej Spółdzielnia potrąca roszczenia wzajemne wobec członka, któremu przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, koszty ustalenia przez rzeczoznawcę majątkowego wartości rynkowej lokalu, koszty przeprowadzenia postępowania przetargowego oraz koszty eksploatacji i utrzymania lokalu do czasu rozstrzygnięcia przetargu.

### § 53.

Roszczenia o wypłatę udziałów i zwrot wkładów przedawniają się z upływem lat 3.

### § 54.

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, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość.

2. W przypadku wygaśnięcia roszczeń o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o budowę lokalu lub braku uprawnionych osób bliskich, o których mowa w ust. 1, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość.

3. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość.

4. Jeżeli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie spółdzielni, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 3 w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy.

5. Jeżeli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie członka spółdzielni, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część w wysokości określonej w ust.3 w terminie 30 dni od dokonania wpłaty przez członka, z którym spółdzielnia zawarła umowę o budowę tego lokalu .

### § 55.

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek z którym spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego nie wniesioną część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, o której mowa w § 54 ust. 3 oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadających na jego lokal.

### § 56.

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub spółdzielnię, do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość.

2. Jeżeli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu następuje z przyczyn leżących po stronie spółdzielni, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 1 w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy.

3. Jeżeli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu następuje z przyczyn leżących po stronie członka spółdzielni, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 1 w terminie 30 dni od dokonania wpłaty przez członka, z którym spółdzielnia zawarła umowę o budowę tego lokalu, stosownie do postanowień ust.4.

4. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek z którym spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz do pokrycia pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

### § 57.

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

## **Dział VI. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI .**

### **Rozdział 1. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.**

#### § 58.

1. Na pisemne zadanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po uregulowaniu przez niego przed podpisaniem aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu zobowiązań finansowych określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, tj.:

- 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków;

2. Umowa przeniesienia własności lokalu powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie aktu notarialnego.

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

4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto księgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

5. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi  $\frac{1}{4}$  minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

6. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do przeniesienia własności lokalu powinny być rozliczane na członków wnoszących przeniesienie na nich własności lokalu. Osoba, na rzecz której ma nastąpić ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie jego własności zobowiązana jest do pokrycia kosztów związanych z przygotowaniem dokumentacji niezbędnej do zawarcia umowy notarialnej. W szczególności koszty te dotyczą: odpisu księgi wieczystej nieruchomości, wypisu i wyrys z rejestru gruntów, wypisu z ewidencji budynków. Wysokość opłaty określa Zarząd Spółdzielni.

7. Po śmierci członka spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 58, jeżeli brak jest osób uprawnionych o których mowa w art. 15 ust. 2 ustawy, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 ustawy oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka spółdzielni.

#### **§ 59.**

1. W przypadku przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wpływy, o których mowa w art. 12 ust. 1 pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przeznaczają się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal.

2. Wpłatę, o której mowa w § 58 ust. 1 pkt. 2, wyliczoną przez spółdzielnię członek obowiązany jest dokonać w spółdzielni w terminie 30 dni, od dnia podjęcia przez Zarząd stosownej uchwały i pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

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

#### **§ 60.**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w domach dla inwalidów, osób samotnych i innych domach o specjalnym przeznaczeniu nie podlega przeniesieniu w odrębną własność na inne osoby.

2. Niedopuszczalne jest przenoszenie przez spółdzielnię na inną osobę własności lokalu mieszkalnego w budynku wybudowanym z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

## **Rozdział 2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, w tym garażu.**

### **§ 61.**

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa 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, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 98 .

2. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, spółdzielnia mieszkaniowa jest zobowiązana przenieść na tego członka ułamek udziału we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 98 .

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

4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto księgowym obciążają osobę na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

5. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę o którym mowa w ustawie z 10 października 2002r o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

6. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do przeniesienia własności lokalu powinny być rozliczane na członków wnoszących przeniesienie na nich własności lokalu. Osoba, na rzecz której ma nastąpić ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie jego własności zobowiązana jest do pokrycia kosztów związanych z przygotowaniem dokumentacji niezbędnej do zawarcia umowy notarialnej. W szczególności koszty te dotyczą: odpisu księgi wieczystej nieruchomości, wypisu i wyrys z rejestru gruntów, wypisu z ewidencji budynków. Wysokość opłaty określa Zarząd Spółdzielni.

7. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków, o których mowa w ust. 2, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci członkowie, zgodnie z postanowieniami ust. 4 i 5.

8. 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 miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.

9. Umowy zawarte przez członka albo osobę nie będącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

10. Po śmierci członka spółdzielni albo osoby nie będącej członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w art. 17<sup>14</sup> lub 17<sup>15</sup>, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu lub udziałów współwłasności garażu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

## **Dział VII. PRAWA DO LOKALU**

### **§ 62.**

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność spółdzielni,
- 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach stanowiących własność spółdzielni,
- 3) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność spółdzielni.

2. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach odrębnej własności lokalu, jeżeli do tego lokalu nie istnieją roszczenia określone w § 70 statutu.

3. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może być przez spółdzielnię zadysponowane na rzecz członka spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.

4. W przypadku braku chętnych członków, o których mowa w § 85 ust. 1 Spółdzielnia ogłasza przetarg nieograniczony na zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu.

5. W wypadku odzyskania lokalu wynajmowanego Spółdzielnia może ponownie zadysponować lokalem na warunkach najmu.

### § 63.

1. Kolejność zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów i uwzględnieniu daty oczekiwania na przydział mieszkania.
2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do uzyskania lokalu w budynkach nowo wybudowanych:
  - a. spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
  - b. prawa odrębnej własności
3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.
4. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członkowi przysługuje prawo zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności do lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługujące innej osobie, o ile w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie przystąpi do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.
5. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 3 i 4 Spółdzielnia zawiadamia członków na zasadach określonych w § 85.
6. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych członków, o których mowa w ust. 1, pierwszeństwo zawarcia umowy przysługuje członkowi z najdłuższym okresem oczekiwania na przydział mieszkania.
7. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów, o których mowa w ust. 3 przez członków, Spółdzielnia przedkłada te oferty innym osobom. Przyjęcie tych osób w poczet członków następuje w kolejności daty złożenia wniosków przez te osoby.

### § 64.

1. Szczegółowe warunki dysponowania przez Spółdzielnię odzyskanymi lokalami, najmu lokali określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995r o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

## **Rozdział 1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.**

### § 65.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego można ustanawiać w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni, w szczególności:

- 1) do lokali w budynkach wybudowanych z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego,
- 2) w razie realizacji roszczeń wynikających z art.15 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

- 3) w razie ponownego ubiegania się o przyjęcie w poczet członków przez osobę, która zajmowała lokal mieszkalny na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu i utraciła członkostwo na skutek zadłużenia lub nie wypełniania obowiązków statutowych,
- 4) w przypadku zamiany lokali mieszkalnych, z których przynajmniej jeden zajmowany był na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu,

#### **§ 66.**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

2. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni.

3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

5. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.

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

#### **§ 67.**

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

- 5) zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
- 6) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 7) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 8) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka spółdzielni lub spółdzielnię.

3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w ust. 1 pkt. 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub



ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wybudowanych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe lub poważnie utrudnione

4. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące ze skutkiem na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

#### **§ 68.**

1. W przypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, o których mowa w § 4 ust. 3 statutu przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

2. Dla zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

3. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sadu, wyboru dokonuje spółdzielnia.

4. Osoba przyjęta w poczet członków spółdzielni w przypadku, o którym mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu, która wiązała dotychczas osobę której członkostwo ustało.

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

#### **§ 69.**

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską.

Małżonkowi zmarłego członka spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 13 ust. 2 ustawy stosuje się odpowiednio.

2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o której mowa w ust. 1, spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

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

4. Spadkobiercy mają roszczenie do spółdzielni o wypłatę wkładu mieszkaniowego po przekazaniu opróżnionego mieszkania do dyspozycji spółdzielni.

#### **§ 70.**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa, nie dokonania czynności, o których mowa § 69 ust. 1-2, podjęcia uchwały o której mowa w art. 11 ust. 1<sup>1</sup> i 1<sup>2</sup> ustawy roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują osobom bliskim, o których mowa w § 4 ust. 3 statutu.

2. Dla zachowania roszczeń, o których mowa w ust.1, konieczne jest złożenie w terminie 1 roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

3. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczności, czy osoba uprawniona na podstawie ust.1 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sadu, wyboru dokonuje spółdzielnia.

4. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 1, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkowa tego lokalu ustalona zgodnie z art. 11 ust. 2<sup>1</sup> i 2<sup>2</sup> ustawy.

5. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu i przekazania lokalu w stanie wolnym do dyspozycji Spółdzielni przetarg na zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia ogłasza po upływie rocznego terminu od daty wygaśnięcia prawa, na zasadach określonych w § 62-63 statutu.

6. Spółdzielnia może ogłosić przetarg, przed upływem terminu określonego w ust. 6, jeżeli członek występujący ze Spółdzielni lub osoba uprawniona do zdania lokalu po byłym członku złoży oświadczenie o braku osób uprawnionych do wystąpienia z roszczeniem, o którym mowa w art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### § 71.

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić spółdzielnię któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek nie będący członkiem spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust.1, spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach jakie może spowodować jego niezachowanie.

Po bezskutecznym upływie tego terminu spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w ust.1-2 roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim. W tym przypadku zastosowanie mają postanowienia § 70 ust.2.

4. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

## **Rozdział 2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu .**

### **§ 72.**

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni jest 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 sadu wyboru dokonuje spółdzielnia.

2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

### **§ 73.**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu, zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością, jest nieważne.

### **§ 74.**

Spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste .

### **§ 75.**

Jeżeli spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu, albo osoby nie będącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

### **§ 76.**

Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek bądź osoba nie będąca członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

### **§ 77.**

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

2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

#### § 78.

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat powyżej 6 miesięcy, o których mowa w art. 4 ust.1, 1<sup>1</sup> i 5, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje zarząd spółdzielni na wniosek rady nadzorczej.

#### § 79

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartości rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 ustawy.

#### § 80

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię.”

2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17<sup>11</sup> ust. 2 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.

### **Rozdział 3. Zamiana lokali mieszkalnych.**

#### § 81.

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych między sobą oraz osobami zajmującymi lokale w budynkach nie stanowiących własności spółdzielni, w szczególności:

- 1) członkom, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych,
- 2) członkowi, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego z członkiem, który posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu,
- 3) członkowi, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu z osobą zajmującą lokal mieszkalny będący w administracji innego

dysponenta lub posiadającą prawo własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

2. Zamiana mieszkania między członkiem spółdzielni a najemcą lokalu pozostającego w administracji innego dysponenta, uzależniona jest od wyrażenia zgody przez dysponenta tego lokalu.

#### **§ 82.**

W przypadku spółdzielczej zamiany mieszkań członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania zamiennego ( zajmowanego dotychczas przez partnera zamiany ) powinien wnieść wkład mieszkaniowy w kwocie należnej dotychczasowemu użytkownikowi lokalu. Ewentualne rozliczenie różnic w kwotach wkładów pozostaje do indywidualnych rozliczeń między partnerami zamiany.

### **Rozdział 4. Najem lokali mieszkalnych.**

#### **§ 83.**

1. Spółdzielnia może przekazać lokal mieszkalny w najem osobie fizycznej lub prawnej.
2. Nawiązanie stosunku najmu nie jest uzależnione od przyjęcia osoby fizycznej lub prawnej w poczet członków spółdzielni.
3. Lokal mieszkalny może być oddany w najem:
  - 1) osobie, która utraciła tytuł prawny do zajmowanego mieszkania i jest przesiedlana dobrowolnie lub przymusowo do lokalu o mniejszym metrażu,
  - 2) osobie zalegającej z opłatami za mieszkanie i wyrażającej zgodę na dobrowolne przesiedlenie na mieszkanie mniejsze, po uprzednim złożeniu rezygnacji z członkostwa i rozliczeniu się ze spółdzielnią,
  - 3) osobie zajmującej lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, która wywiązała się ze zobowiązań finansowych wobec spółdzielni, nie spełnia warunków do przyjęcia w poczet członków a powierzchnia zajmowanego lokalu i stan osobowy rodziny uniemożliwia przesiedlenie do mieszkania mniejszego,
  - 4) osobie fizycznej lub prawnej po wyczerpaniu wszystkich możliwości zagospodarowania mieszkania na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności.
  - 5) Osobie fizycznej lub prawnej na zasadach przewidzianych w kodeksie cywilnym,
4. Warunki najmu lokali mieszkalnych będą określone w umowach najmu.
5. W przypadku zawarcia umowy najmu najemca wpłaca kaucję na warunkach i w wysokości określonej w tej umowie.

### **Rozdział 5. Odrębna własność lokalu.**

#### **§ 84.**

Odrębna własność lokalu powstaje w drodze:

1. zawarcia umowy o budowę lokalu w ramach nowej inwestycji,
2. zawarcia umowy przeniesienia przez spółdzielnię na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego prawa własności lokalu mieszkalnego,
3. zawarcia umowy przeniesienia przez spółdzielnię na rzecz członka, któremu przysługuje lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego prawa własności lokalu mieszkalnego,
4. wygrania przetargu na ustalenie wartości rynkowej lokalu. Wygrywający przetarg, o którym mowa uzyskuje pierwszeństwo zawarcia umowy przeniesienia na rzecz członka

prawa własności lokalu mieszkalnego.

### **§ 85.**

1 Pierwszeństwo przystąpienia do przetargu, o którym mowa w § 84 ust.4 przysługuje członkom, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu .

2. Członkowie, o których mowa w ust. 1 mogą przystąpić do przetargu ograniczonego.

3. Przetarg na ustalenie wartości rynkowej lokalu ogłaszany jest w przypadku odzyskania przez spółdzielnię lokalu mieszkalnego zajmowanego dotychczas na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu i jeżeli nie istnieją do tego lokalu roszczenia osób bliskich.

4. Zawiadomienie o przetargach następuje poprzez podanie informacji do publicznej wiadomości w prasie lokalnej i na tablicach ogłoszeń w siedzibie spółdzielni.

5. W przypadku braku chętnych do udziału w przetargu ograniczonym spółdzielnia może ogłosić ustny przetarg nieograniczony lub przetarg w drodze wyboru oferty pisemnej.

6. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może być przez spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.

7. Szczegółowe zasady organizowania i przeprowadzania przetargów określa Regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

8. Osoba prawna może ubiegać się o zawarcie umowy przeniesienia prawa własności lokalu po wyczerpaniu ofert mieszkaniowych przedkładanych członkom oczekującym a następnie innym osobom fizycznym.

9. Przedmiotem przetargu na zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mogą być lokale nie opróżnione przez dłużników, wobec których zostały orzeczone prawomocne wyroki eksmisyjne, a nabywca lokalu złoży oświadczenie o przejęciu na siebie praw i obowiązków wynikających z zasądzonych wyroków eksmisyjnych.

### **§ 86.**

1. Ustanowienie odrębnej własności lokalu wymaga zachowania formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności i wymaga wpisu do księgi wieczystej.

2. Odrębna własność lokalu powstaje dopiero po dokonaniu wpisu do księgi wieczystej.

### **§ 87.**

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

1. zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
2. określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które stanowić będzie podstawę ustalenia wartości kosztów budowy lokalu,
3. określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy,

4. określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokali oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
5. termin zawarcia umowy przeniesienia własności po zakończeniu realizacji inwestycji.
6. rozliczenie kosztów budowy następuje w okresie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

#### **§ 88.**

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 87 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane „ekspektatywą odrębnej własności lokalu.
2. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym , że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków. Przepisy §92 ust. 2 stosuje się odpowiednio.
4. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### **§ 89.**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka spółdzielni lub spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 87 ust. 1 i 5, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione .
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej .

#### **§ 90.**

Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów wymagane jest pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

#### **§ 91.**

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

#### **§ 92.**

1. Jeśli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni jest 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 wystąpienie do sądu wyboru dokonuje spółdzielnia.

2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

### **§ 93**

Postanowienia § 84 do § 92 stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garaży wolnostojących.

## **Rozdział 6. Używanie lokali.**

### **§ 94.**

1. Uzyskany przez członka lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie.
2. Członek albo osoba nie będąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może bez zgody spółdzielni wynająć lub oddać w bezpłatne używanie część lub całość zajmowanego lokalu. Zgoda spółdzielni jest wymagana gdy wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie było by związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.
3. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
4. Umowy zawarte przez członka albo osobę nie będącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

### **§ 95.**

1. W stosunku do osób fizycznych i prawnych, które bez zgody Spółdzielni zmieniają sposób użytkowania lub dokonają zmian w układzie funkcjonalnym zajmowanego lokalu, stosowane będą kary pieniężne.
2. Środki uzyskane z tego tytułu zostaną przeznaczone na pomniejszenie kosztów utrzymania Spółdzielni i zasilą fundusz remontowy.

### **§ 96.**

Zasady używania lokali w domach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców oraz wysokości kar, o których mowa w paragrafie poprzedzającym określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

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

### **§ 97.**

1. Za używanie lokali członkowie wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie przypadających na te lokale kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obejmują one koszty eksploatacji nieruchomości Spółdzielni, koszty centralnego ogrzewania, dostawy ciepłej i zimnej wody, ścieków i nieczystości stałych oraz koszty działalności społeczno-



wychowawczej, odpisy na fundusz remontowy, część kosztów zarządu ogólnego przypadających na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi.

Rada Nadzorcza może ustalić w drodze regulaminów lub uchwały pobieranie innych indywidualnych opłat od członków za czynności związane z działalnością Spółdzielni i obsługą członków.

2. Ponadto członkowie, którym przysługują lokatorskie prawa do lokalu uczestniczą w spłacie kredytów inwestycyjnych zaciągniętych na budowę ich mieszkań.

Wartość spłaconego kredytu inwestycyjnego odnoszona jest na zwiększenie funduszu zasobowego Spółdzielni.

3. Wysokość opłat, o których mowa w ust.1 i 2 jest ustalona na podstawie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi poniesionymi w danym roku w skali osiedla.

Jednostką rozliczeniową ponoszonych kosztów w przypadku braku urządzeń pomiarowych lub innych technik ewidencji stanowi 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania lub ilość osób zamieszkałych w zależności od decyzji Rady Nadzorczej. Za powierzchnię użytkową mieszkania przyjmuje się powierzchnię pomieszczeń służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem budynku (lub jego wydzielonej części) na wszystkich kondygnacjach. Składa się ona z powierzchni podstawowej i pomocniczej. Powierzchnia użytkowa mieszkania określana jest na podstawie Polskiej Normy PN-70/B-02365.

Szczegółowe zasady rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale uchwała Rada Nadzorcza.

4. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

5. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego ; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane .

6. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

7. Jeżeli kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której spółdzielnia jest właścicielem, a osoby nie będące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków spółdzielni oraz osób nie będących członkami; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

8. Przepis ust. 7 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby nie będące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność spółdzielni.

9. Wysokość opłat za lokale użytkowe oraz zasady użytkowania tych lokali określa regulamin uchwalony przez radę nadzorczą.

### § 98.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

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

3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2.

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. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

6. Członkowie Spółdzielni uczestniczą również w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeśli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.”

7. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, których mowa w ust. 1,2,3 i 5 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.

8. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-3 i 5,
- 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględnić wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

9. Za opłaty o których mowa w ust. 1-3 i 5 solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami spółdzielni albo osobami nie będącymi członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali odpowiadają:

- 1) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu,
- 2) osoby faktycznie korzystające z lokalu.

10. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 9, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

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

Rada Nadzorcza może – na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczonej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej – ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali .

12. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa rada nadzorcza .

13. Koszty dostawy do budynku energii cieplnej oraz wody i odprowadzenia nieczystości ciekłych rozliczane są na podstawie odpowiednich regulaminów uchwalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

14. Przez opłaty niezależne od spółdzielni rozumie się opłaty za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, wywozu nieczystości stałych a także podatki i opłaty lokalne.

## § 99.

1. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnianymi lokale, określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

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

3. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem spółdzielni, wymaga zgody spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno – użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych .

4. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu .

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

#### **§ 100.**

1. Opłaty o których mowa w § 97 ust. 1 i 2 i § 98 powinny być uiszczane za dany miesiąc do ostatniego dnia miesiąca, natomiast opłaty za wodę i inne świadczone usługi w terminach określonych w indywidualnych rachunkach.

Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulacje wysokości opłat na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem, której przysługuje własnościowe prawo do lokalu.

2. Obowiązek uiszczenia opłat powstaje z dniem oddania członkowi do dyspozycji przydzielonego lokalu, a ustaje z dniem protokolarnego przekazania lokalu administracji osiedla.

Jeżeli należna do zwrotu członkowi lub osobom uprawnionym wartość rynkowa lokalu zostanie ustalona w drodze przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię to obowiązek uiszczenia opłat ustaje z dniem rozstrzygnięcia przetargu ,a na nabywcę obowiązek ten przechodzi od następnego dnia po rozstrzygnięciu przetargu.

W przypadku przekazania lokalu nie odnowionego obowiązek uiszczenia opłaty za mieszkanie ustaje z dniem zakończenia remontu, jednak nie dłużej niż z upływem 30 dni od przekazania lokalu.

3. Od nie wpłaconych w terminie należności o których mowa w § 98 spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe. W indywidualnych, szczególnie uzasadnionych przypadkach, Zarząd może podjąć decyzję o umorzeniu części odsetek. Za datę zapłaty uznaje się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek spółdzielni.

Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu. Szczegółowe warunki i zasady umarzania odsetek określa Rada Nadzorcza w drodze uchwały.

4. O zmianie wysokości opłat zależnych od spółdzielni należy zawiadomić osoby, o których mowa w art.4 ust. 1, 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, co najmniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić użytkowników lokali , co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż z ostatniego miesiąca poprzedzającego ten termin.

Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

5. Członkowie spółdzielni, osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawo do lokali oraz właściciele nie będący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.

6. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.

7. Postanowienia ust. 4 i 5 nie mają zastosowania do zmian wysokości raty kredytowej .

8. Opłaty, o których mowa w § 98 ust. 1-3 i 5 przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.

## **DZIAŁ IX. LOKALE UŻYTKOWE.**

### **§ 101.**

W spółdzielni występują następujące tytuły prawne do lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych:

1. własnościowe prawo do lokalu,
2. najem lokalu,
3. prawo odrębnej własności lokalu.

### **§ 102.**

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

### **§ 103.**

Członek spółdzielni, albo osoba nie będąca członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może swobodnie rozporządzać tym prawem na rzecz dowolnie wybranej osoby.

### **§ 104.**

Do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i postanowień Statutu dotyczące własnościowego prawa do lokalu .

### **§ 105.**

Prawo odrębnej własności lokalu użytkowego można ustanowić:

1. w drodze umowy,
2. w drodze jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości,
3. w drodze orzeczenia sądu znoszącego współwłasność.

### **§ 106.**

1. Ustanowienie odrębnej własności lokalu wymaga formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności.
2. Do powstania odrębnej własności lokalu niezbędny jest wpis do księgi wieczystej.

### **§ 107.**

Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka spółdzielni. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.

### **§ 108.**

Członek spółdzielni może zbyć ekspektatywę odrębnej własności lokalu użytkowego. Umowa zbycia winna być zawarta w formie aktu notarialnego. Nabycie ekspektatywy

własnościowego prawa do lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków. Przepis art. 23 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio.

#### **§ 109.**

Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu, lokal należy opróżnić w terminie 3 miesięcy od chwili wygaśnięcia prawa. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.

#### **§ 110.**

W okresie zajmowania lokalu bez tytułu prawnego, spółdzielnia przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego. Odszkodowanie powinno uwzględniać straty poniesione przez spółdzielnię powstałe na skutek niemożności zadysponowania lokalem.

#### **§ 111.**

1. Członek albo osoba nie będąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego może bez zgody spółdzielni wynająć ten lokal w całości lub w części wynająć albo oddać w bezpłatne używanie. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miało by wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.

2. Zmiana przeznaczenia (rodzaju działalności) lokalu lub jego części wymaga uprzedniej zgody spółdzielni .

#### **§ 112.**

Warunki umowy najmu lokalu użytkowego najemca negocjuje z Zarządem spółdzielni.

#### **§ 113.**

O przeznaczeniu odzyskiwanego przez spółdzielnię lokalu użytkowego decyduje Rada Nadzorcza.

#### **§ 114.**

Szczegółowe zasady użytkowania lokali użytkowych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **Dział X. USTANIE CZŁONKOSTWA.**

#### **§ 115.**

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1/ wystąpienia członka
- 2/ wykluczenia członka
- 3/ wykreślenia członka
- 4/ skreślenia członka
- 5/ wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na podstawie uchwały, o której mowa w art. 11 ust. 1<sup>1</sup> i 1<sup>2</sup>.

Spółdzielnia może rozwiązać stosunek członkostwa tylko przez wykluczenie, wykreślenie członka lub podjęcie uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa.

#### **§ 116.**

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.

2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.

3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

### § 117.

1. Na wyraźny wniosek członka występującego ze Spółdzielni, umotywowany szczególnymi okolicznościami, Zarząd może przyjąć oświadczenie o wystąpieniu ze Spółdzielni ze skutkiem natychmiastowym.

2. Członek występujący ze Spółdzielni w drugiej połowie roku obrachunkowego uczestniczy w jej stratach powstałych w tym roku, jak gdyby był nadal jej członkiem. Nie uczestniczy natomiast w powstałych w tym roku stratach Spółdzielni, do której przystąpił.

### § 118.

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

2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek :

- 1/ świadomie szkodzi spółdzielni, działa wbrew jej interesom lub postępuje wbrew dobrym obyczajom,
- 2/ uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 3/ uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni,
- 4/ świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień.

### § 119.

1. Członek spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być wykreślony z rejestru członków spółdzielni.

2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek :

- 1 ) nie wpłacił udziału i wpisowego w terminie określonym statutem,
- 2) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka spółdzielni,
- 3) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
- 4) utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wskutek uchwały spółdzielni, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w spółdzielni,
- 5) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne prawo do lokalu w spółdzielni,
- 6) zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
- 7) nie reguluje opłat z tytułu użytkowania lokalu,
- 8) utracił prawo do lokalu w wyniku orzeczenia sądowego
- 9) posiadający własność lokalu w nieruchomości, w której w której właściciele lokali podjęli uchwałę na podstawie art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ze w

zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólna będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa.

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

### § 120.

1. Wykluczenie lub wykreślenie członka z rejestru dokonuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka.

2. Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu albo wykluczeniu ze spółdzielni w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały wraz z pouczeniem o trybie i terminie wniesienia odwołania. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierowała się rada nadzorcza uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykreślenia lub wykluczenia określone w statucie. Zawiadomienie zwrócone z powodu nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.

3. Członek spółdzielni ma prawo:

- 1) odwołać się od uchwały o wykluczeniu lub wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia, albo
- 2) zaskarżyć uchwałę rady nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały wraz z uzasadnieniem; przepisy art. 18 statutu stosuje się odpowiednio.

4. Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:

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

5. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenia, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, o którym mowa w ust. 3 pkt.2, biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.

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



7. W przypadku gdy członek odwołał się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia i przed rozpatrzeniem odwołania przez Walne Zgromadzenie członek zaskarżył uchwałę do sądu postępowanie wewnątrz spółdzielcze ulega umorzeniu.

#### **§ 121.**

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków spółdzielni ze skutkiem od dnia w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną – ze skutkiem od dnia jej ustania.

### **DZIAŁ XI. ROZLICZENIE Z TYTUŁU UDZIAŁÓW, WKŁADÓW I WARTOŚCI SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU.**

#### **§ 122.**

1. W razie wygaśnięcia prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercy zmarłego członka przysługuje po potrąceniu należności przypadających Spółdzielni:

- 1/ w przypadku lokatorskiego prawa do lokalu
  - zwrot udziału oraz wkładu mieszkaniowego na zasadach przewidzianych w § 46,
- 2/ w przypadku własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu
  - zwrot udziału oraz wartości rynkowej tego prawa do lokalu na zasadach przewidzianych w § 50.

2. W razie ustania członkostwa przed uzyskaniem lokatorskiego prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka, jeżeli nie uzyskali członkostwa przysługuje zwrot kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego.

#### **§ 123.**

Rozliczenie z byłym członkiem, osobami uprawnionymi lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane:

- 1/ z tytułu udziałów - na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok w którym członek przestał należeć do Spółdzielni,
- 2/ z tytułu wkładu mieszkaniowego - na dzień ustania członkostwa / wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu lub z wartości rynkowej ustalonej w drodze przetargu,
- 3/ z tytułu wartości rynkowej własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu - na dzień przekazania lokalu do dyspozycji spółdzielni lub z wartości rynkowej ustalonej w drodze przetargu
- 4/ z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego - na dzień ustania członkostwa.

#### **§ 124.**

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercy zmarłego członka lub prawnym następcem członka - osoby prawnej - powinna być dokonana:

- 1/ z tytułu udziałów - w ciągu 1 miesiąca od dnia zatwierdzenia sprawozdanie finansowego przez Walne Zgromadzenie,
- 2/ z tytułu wkładu mieszkaniowego - nie później niż w terminie 30 dni od daty wpływu na rachunek spółdzielni wartości lokalu ustalonej w wyniku rozstrzygnięcia przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię. Powyższe ma zastosowanie również w przypadku ubiegania się o wypłatę wkładu mieszkaniowego przez spadkobierców.

3/ z tytułu wartości rynkowej własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu - nie później niż w terminie 30 dni od daty wpływu na rachunek spółdzielni wartości lokalu ustalonej w wyniku rozstrzygnięcia przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię. Powyższe ma zastosowanie również w przypadku ubiegania się o wypłatę wkładu mieszkaniowego przez spadkobierców.

4/ z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego - w ciągu 3 miesięcy od dnia ustania członkostwa.

2. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionej w ust. 1 pkt. 2-3 przed upływem 1 miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez członka oraz zamieszkałe w lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka.

3. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie .

4. Jeśli rozwiązanie umowy, o której mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy .

5. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu .

## **DZIAŁ XII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.**

### **§ 125.**

1. Spółdzielnia prowadzi samodzielną działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni.
2. Działalność finansowa spółdzielni określona jest w:
  - 1) ustawie z dnia 16.09.1982r. - prawo spółdzielcze z późniejszymi zmianami,
  - 2) ustawie z dnia 15.12.2000r. - o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 3) ustawie z dnia 29.09.1994r.- o rachunkowości z późniejszymi zmianami,
  - 4) ustawie z dnia 19.11.1999r. - prawo działalności gospodarczej,
  - 5) ustawach podatkowych,
  - 6) ustawach o ubezpieczeniach społecznych,
  - 7) statucie i regulaminach wewnętrznych.
3. Działalność Spółdzielni jest finansowana ze środków własnych, które mogą być uzupełnione kredytem bankowym i innymi środkami finansowymi ( dotacje, darowizny).
4. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na podstawie planów ekonomiczno - finansowych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.
5. Spółdzielnia rozlicza:
  - 1) różnicę między kosztami eksploatacji i utrzymania a przychodami z opłat w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi – bezwynikowo, co oznacza że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tych nieruchomości w roku następnym;
  - 2) dochody z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi – po opodatkowaniu, na cele związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi lub inne cele statutowe w tym zasilenie funduszu zasobowego.

## **Rozdział 1. Fundusze własne spółdzielni i ich przeznaczenie.**

### **§ 126.**

Na fundusze Spółdzielni składają się fundusze podstawowe i fundusze celowe.

#### **1. Fundusze podstawowe.**

1) Fundusz udziałowy - powstaje z wpłat udziałów członkowskich wg zasad ustalonych w statucie. Stanowi jedno z podstawowych źródeł finansowania działalności gospodarczej spółdzielni.

2) Fundusz zasobowy powstaje z wpłat wpisowego wnoszonego przez członków spółdzielni, z nadwyżki bilansowej osiągniętej z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi w postaci zysku pozostającego po opodatkowaniu podatkiem dochodowym oraz z innych źródeł określonych w odrębnych przepisach. Stanowi on własność ogólnie spółdzielczą, jest zasadniczym źródłem finansowania działalności gospodarczej spółdzielni.

3) Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych - tworzony jest z wpłat gotówkowych bądź też z równowartości pieniężnej wniesionych materiałów lub pracy własnej przez członków.

Środki tego funduszu przeznaczone są na finansowanie budowy lokali mieszkalnych.

4) Fundusz zasobów mieszkaniowych.

#### **2. Fundusze celowe.**

1) Fundusz na remonty - przeznaczony na remonty zasobów mieszkaniowych, w którym wyodrębnia się dwa fundusze:

a) fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości

b) fundusz remontowy ogólnie spółdzielczy; odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi; obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali.”

c) finansowanie remontów w częściach wspólnych jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo – finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach. Uchwalone przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo – finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 5 lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego

( docieplanie budynków, wymiana instalacji itp.).

3. Spółdzielnia może okresowo lub na stałe tworzyć inne fundusze celowe. Zasady ich tworzenia i wykorzystania określają odrębne przepisy bądź Rada Nadzorczą.

4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w niniejszym rozdziale określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

5. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy według następującej kolejności:

1/ fundusz zasobowy

2/ fundusz udziałowy

3/ fundusz wkładów mieszkaniowych, budowlanych i garażowych

4/ fundusz remontowy i konserwacyjny.

6. Nadwyżka bilansowa zasila fundusze statutowe spółdzielni a decyzje o jej przeznaczeniu podejmuje Walne Zgromadzenie.”

7. Roszczenia byłego członka Spółdzielni do części funduszu zasobowego i pozostałego majątku Spółdzielni są wymagalne po otwarciu likwidacji lub upadłości Spółdzielni, a zaspokajalne według zasad i reguł obowiązujących przy postępowaniu likwidacyjnym i upadłościowym.

8. Wysokość partycypacji byłych członków w majątku Spółdzielni jest proporcjonalna do wysokości wnoszonych przez nich udziałów oraz czasu w jakim udziały te zasilały fundusze Spółdzielni.

9. Straty bilansowe spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy – z funduszu udziałowego i innych funduszy własnych spółdzielni według kolejności ustalonej w ust. 5. Gdyby fundusze własne nie wystarczyły na pokrycie strat, Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę zobowiązującą członków do wcześniejszego wpłacenia udziałów, niż to przewiduje statut.

## **Rozdział 2. Rachunkowość spółdzielni .**

### **§ 127.**

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do prowadzenia rachunkowości zgodnie z unormowaniami wynikającymi z ustawy o rachunkowości i ustaw podatkowych.

2. Rachunkowość spółdzielni obejmuje:

- 1) przyjęte zasady rachunkowości,
- 2) prowadzenie na podstawie dowodów księgowych w porządku chronologicznym i systematycznym zapisów zdarzeń w księgach rachunkowych,
- 3) okresowe ustalanie i sprawdzanie drogą inwentaryzacji rzeczywistego stanu aktywów i pasywów,
- 4) wycenę aktywów i pasywów oraz ustalanie wyniku finansowego,
- 5) sporządzanie sprawozdań finansowych,
- 6) gromadzenie, przechowywanie dowodów księgowych oraz innej dokumentacji,
- 7) poddanie badaniu i ogłoszenie sprawozdań finansowych.

3. Zasady prowadzenia rachunkowości spółdzielni określa w Zakładowym Planie Kont, który zawiera:

- 1) wykaz kont syntetycznych
- 2) wykaz kont analitycznych
- 3) opis zasad funkcjonowania kont
- 4) zasady wyceny majątku
- 5) zasady ewidencji i kalkulacji kosztów.

4. Rokiem obrotowym w spółdzielni jest rok kalendarzowy.

## **Rozdział 3. Sprawozdawczość finansowa.**

### **§ 128.**

1. Spółdzielnia sporządza na podstawie prowadzonej ewidencji księgowej okresową sprawozdawczość finansową, określoną rozporządzeniem Prezesa GUS na wzorach i w terminach podanych w Dzienniku Urzędowym GUS.

2. Po zakończeniu okresu obrachunkowego spółdzielnia sporządza sprawozdanie finansowe, na które składa się:
  - bilans,
  - rachunek zysków i strat,
  - sprawozdanie z działalności spółdzielni,
  - inne, wynikające z obowiązujących przepisów.
  
3. Badaniu i ogłoszeniu sprawozdania finansowego podlega Spółdzielnia, jeżeli w roku poprzedzającym osiągnęła lub przekroczyła granicę dwóch z trzech następujących wielkości:
  - a/ średnioroczne zatrudnienie - 50 osób
  - b/ suma aktywów bilansu na koniec roku obrotowego - równowartość w walucie polskiej 2.500.000 euro,
  - c/ przychód netto ze sprzedaży towarów i produktów oraz operacji finansowych za rok obrotowy - równowartość w walucie polskiej 5.000.000 euro..
  
4. Badanie sprawozdania finansowego przeprowadza biegły rewident spełniający warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o tym sprawozdaniu.  
W przypadku nie spełnienia przez Spółdzielnię warunków określonych w ustawie z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości, sprawozdanie może być zbadane przez uprawnionego do tych czynności lustratora, albo przez komisję rewizyjną rady nadzorczej.  
Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego na wniosek zarządu dokonuje rada nadzorcza.
  
5. Wyniki badania sprawozdania finansowego określone w opinii i raporcie biegły rewident omawia z Zarządem Spółdzielni z udziałem przedstawicieli Rady Nadzorczej.  
W przypadku odstąpienia od badania sprawozdania finansowego, sprawdzenia sprawozdania finansowego i ksiąg rachunkowych dokonuje Komisja Rewizyjna, która przedstawia protokół do zatwierdzenia w formie uchwały Radzie Nadzorczej Spółdzielni.  
Następnie Rada Spółdzielni przedkłada sprawozdanie finansowe do zatwierdzenia Walnego Zgromadzenia.  
Zatwierdzone sprawozdanie finansowe jest podstawą do otwarcia ksiąg rachunkowych na rok następny.
  
6. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata a w okresie pozostawania w stanie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
  
7. Celem lustracji jest:
  - 1) sprawdzenie przestrzegania przez spółdzielnię przepisów prawa i postanowień statutu,
  - 2) zbadanie przestrzegania przez spółdzielnię prowadzenia przez nią działalności w interesie ogółu członków,
  - 3) kontrola gospodarności, celowości i rzetelności realizacji przez spółdzielnię jej celów ekonomicznych, socjalnych oraz kulturalnych,
  - 4) wskazywanie członkom na nieprawidłowości w działalności organów w spółdzielni,
  - 5) udzielanie organizacyjnej i instruktażowej pomocy w usuwaniu stwierdzonych nieprawidłowości oraz w usprawnieniu działalności spółdzielni.

8. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub 1/5 liczby członków.

9. Na podstawie protokołu z lustracji przeprowadzający lustrację Związek Rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza opracowuje wnioski polustracyjne oraz przekazuje je Zarządowi i Radzie Nadzorczej.

10. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację, oraz Walnemu Zgromadzeniu informacje o realizacji wniosków polustracyjnych.

11. Zarząd jest obowiązany na żądanie członka spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokoły lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.

### **DZIAŁ XIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE .**

#### **§ 129**

Nadzór nad działalnością spółdzielni sprawuje Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej w trybie i na zasadach określonych w ustawie-Prawo spółdzielcze.

#### **§ 130**

Podział, łączenie, likwidacja i upadłość spółdzielni odbywa się w trybie i na zasadach określonych w ustawie – Prawo spółdzielcze oraz w innych obligatoryjnych przepisach prawa.

#### **§ 131.**

W sprawach nie unormowanych w niniejszym Statucie mają zastosowanie przepisy ustaw:

- prawo spółdzielcze,
- o spółdzielniach mieszkaniowych,
- o własności lokali,
- oraz obligatoryjne przepisy innych ustaw.

#### **§ 132**

1. Postanowienia dotyczące wynagradzania członków rady nadzorczej określone w § 23 ust. 2 statutu obowiązują z dniem zarejestrowania niniejszych zmian statutu z mocą od dnia wejścia w życie nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 14 czerwca 2007 r ( Dz. U. Nr 124 z 13.07.2007r poz. 873).

#### **§ 133.**

Uchwalone zmiany statutu i tekst jednolity statutu wchodzi w życie z dniem ich wpisania przez Sąd Rejestrowy do Krajowego Rejestru Sądowego. Z datą wpisania do rejestru sądowego traci moc tekst jednolity statutu uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 16 maja 2012 roku.

Powyższe zmiany statutu i tekst jednolity statutu uwzględniający wprowadzone zmiany zostały uchwalone przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Przemko” w Przemkowie uchwałą Nr 07/2014 z dnia 07 maja 2014r

**Sekretarz**  
**Walnego Zgromadzenia Członków**

.....

**Stanisław Stępiński**

Statut przyjęty Postanowieniem KRS we Wrocławiu sygnatura akt WR.IX NS-REJ.KRS/008968/14/624 z dnia 18.06.2014r.

**Przewodniczący**  
**Walnego Zgromadzenia Członków**

.....

**Krzysztof Kapłon**

