

**STATUT  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „  
WYŻYNY”  
W WARSZAWIE**

**1. Postanowienia ogólne oraz cel i przedmiot działalności Spółdzielni.**

§ 1.

1. Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wyżyny”, zwana dalej „Spółdzielnią”.
2. Siedzibą Spółdzielni jest Warszawa.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2.

Spółdzielnia działa na podstawie zarejestrowanego Statutu, ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zwanej dalej „usm”, innych ustaw.

§ 3.

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

§ 4.

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) wynajem, zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi;
- 2) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie;
- 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
- 4) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków;
- 5) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych;
- 6) działalność obiektów kulturalnych.

2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych;
- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdującej się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych;
- 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
- 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
- 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni, w tym jej własność lub współwłasność;
- 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność, współwłasność członków Spółdzielni;
- 7) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków;
- 8) wynajmowanie lokali mieszkalnych i użytkowych;

- 9) nabywanie terenów na własność lub w użytkowanie wieczyste;
- 10) zagospodarowywanie terenów na potrzeby członków Spółdzielni;
- 11) prowadzenie działalności społecznej, wychowawczej, oświatowej i kulturalnej.

#### § 5.

Dla realizacji zadań określonych w § 4 Spółdzielnia:

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną;
- 2) zarządza nieruchomościami;
- 3) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną;
- 4) prowadzi działalność usługową.

#### § 6.

Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

#### § 7.

1. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni, o którym mowa w § 3.
2. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji zadań określonych w ust. 1.
3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

#### § 8.

1. Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celach określonych w § 4 ust. 2 pkt 1-4.
2. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom niebędącym członkami Spółdzielni.

## **2. Sprawy członkowskie.**

### **2.1. Warunki nabycia członkostwa.**

#### § 9.

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

przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

5. Przepisy ust. 1 - 4 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
6. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd, lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

#### § 10.

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) nabycia ekspektatywy własności;
  - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
  - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
  - 5) upływu terminu jednego roku, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 usm, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 usm, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
  - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 usm w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 usm, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

#### § 11.

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat, o których mowa w § 24, datę nabycia członkostwa, przyjęcia w poczet członków oraz datę utraty lub ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

### **2.2. Tryb i zasady powstania członkostwa w Spółdzielni oraz przyjęcia w poczet członków.**

#### § 12.

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób

- prawnych ich nazwę i siedzibę. Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności - deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni. Decyzję o przyjęciu w poczet członków Zarząd podejmuje w formie uchwały.
  3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
  4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 9 ust. 4.
  5. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
  6. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

### § 13.

1. W przypadku powstania członkostwa osób, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”, Zarząd Spółdzielni, na podstawie dokumentacji, stwierdza powstanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując odpowiedniego wpisu w protokole Zarządu; dokument, stwierdzenia powstania członkostwa przekazuje się do akt członkowskich i jest on podstawą dokonania zmian w rejestrze członków.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z datą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.
3. Jeżeli nabycie, o którym mowa w ust. 2 nastąpiło przed 09.09.2017 r., nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni w dniu 09.09.2017 r.

## 2.3. Prawa członka Spółdzielni.

### § 14.

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
  - 1) prawo udziału w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika,
  - 2) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni;
  - 3) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni;
  - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i Statucie informacji o czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia;
  - 5) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i Statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami;
  - 6) prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia;
  - 7) prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz Statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw;
  - 8) prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i Statucie,

- 9) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i Statucie;
  - 10) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu;
  - 11) prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni;
  - 12) prawo żądania odpisu obowiązującego Statutu i regulaminów;
  - 13) prawo przeglądania rejestru członków;
  - 14) prawo do otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi;
  - 15) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni;
  - 16) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni;
  - 17) prawo zawarcia umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu w trybie określonym w Statucie;
  - 18) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym w Statucie;
  - 19) prawo żądania zawarcia umowy:
    - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
    - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
    - c) przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
  - 20) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni;
  - 21) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu;
  - 22) korzystanie z innych praw określonych w Statucie i ustawie.
2. Odpis Statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie.
  3. Zasady i tryb udostępniania dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 11,12 i 14 oraz wysokość opłaty za sporządzanie ich kopii określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
  4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszyłyby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

#### **2.4. Obowiązki członka Spółdzielni.**

##### § 15.

Członek obowiązany jest:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni;

- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany;
- 3) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni;
- 4) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię;
- 5) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 6) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale);
- 7) przestrzegać regulaminu porządku domowego;
- 8) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie;
- 9) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody;
- 10) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu technicznego, wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania;
- 11) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego;
- 12) niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących mediów, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń;
- 13) zawiadamiać o zmianie adresu zamieszkania (do korespondencji);
- 14) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie.

## **2.5. Ustanie członkostwa.**

### § 16.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
  - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
  - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w § 44.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 usm.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

### § 17.

1. Właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może z niej wystąpić za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi w dowolnym czasie w formie pisemnej.
2. Terminem wypowiedzenia jest ostatni dzień każdego miesiąca.
3. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego, następującego po terminie wypowiedzenia. Okres ten może być skrócony za zgodą Zarządu na pisemny wniosek członka.
4. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

#### § 18.

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

#### § 19.

Ustanie członkostwa w Spółdzielni powoduje wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu oraz obowiązek opróżnienia lokalu i jego przekazania Spółdzielni, w trybie i na warunkach określonych w Statucie.

### **3. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.**

#### § 20.

Od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym do organu Spółdzielni właściwego ze względu na posiadane kompetencje.

#### § 21.

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, w sprawach wymagających uchwał, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca od ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmowy załatwienia wniosku w sprawie wymagającej podjęcia uchwały Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia oraz o skutkach niezachowania 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 1 miesiąca od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
4. W przypadku konieczności uzupełnienia przez członka dokumentacji, niezbędnej do rozpoznania sprawy, terminy, o których mowa w ust. 1 i 3 biegną od daty jej uzupełnienia. Organ rozpatrujący sprawę może wyznaczyć termin uzupełnienia dokumentacji, ale nie może on być krótszy niż 2 tygodnie.
5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo do odwołania się do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia jej podjęcia, a jeżeli przepisy szczegółowe Statutu przewidują jej doręczenie - od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
7. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem przesyła się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia. Jeżeli odwołanie zostało rozpatrzone odmownie, zawiadomienie powinno również zawierać informację o sposobie i terminie zaskarżenia uchwały do sądu.
8. Zawiadomienie członka o uchwale następuje listem poleconym za potwierdzeniem odbioru. Zawiadomienie zwrócone z powodu niezgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia. Odmowa przyjęcia

zawiadomienia albo dwukrotne niepodjęcie awizowanego zawiadomienia jest równoznaczne z doręczeniem.

#### § 22.

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

#### § 23.

1. Wnioski i postulaty członków, skierowane do organów Spółdzielni, a nie wymagające ich uchwał, nie są objęte postępowaniem wewnątrzspółdzielczym.
2. Właściwy organ jest obowiązany do ich rozpoznania według kompetencji w terminie 1 miesiąca, a w sprawach skomplikowanych w terminie 3 miesięcy.

### **4. Opłaty i wkłady.**

#### **4.1. Opłaty.**

#### § 24.

1. W Spółdzielni pobierane są następujące opłaty:
  - 1) na cele społeczno-wychowawcze;
  - 2) z tytułu wykonywania administracyjnej obsługi związanej z obrotem lokalami;
  - 3) opłaty na pokrycie kosztów związanych z używaniem lokalu;
  - 4) opłaty manipulacyjne za czynności administracyjne;
  - 5) opłaty za inwentaryzację i operat szacunkowy lokalu bądź nieruchomości.
2. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, wychowawczą i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Opłaty na pokrycie tych kosztów stanowią opłaty jednorazowe pobierane od członków od każdego ustanowienia lub nabycia prawa do lokalu, z wyłączeniem przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu w odrębną własność. Zasady rozliczania kosztów działalności społeczno-wychowawczo-kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.
3. Z tytułu wykonywania administracyjnej obsługi związanej z obrotem lokalami Spółdzielnia może pobierać opłatę w wysokości i na zasadach ustalonych przez Radę Nadzorczą.
4. Za używanie lokali członkowie wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie przypadających na te lokale kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Opłaty obejmują m.in. koszty eksploatacji, zarządzania nieruchomością, koszty centralnego ogrzewania, dostawy wody, energii, eksploatacji dźwigów osobowych, odpisy na fundusz remontowy, podatki, opłaty publicznoprawne. Wysokość opłaty określa Zarząd według zasad rozdziału kosztów uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
5. 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.



6. 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.
7. 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. 5 albo 6.
8. Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu ustala cennik oraz rodzaje opłat, o których mowa w ust. 1 pkt 4.
9. Wysokość i zasady naliczania opłat, o których mowa w ust. 1 pkt 3, określa Rada Nadzorcza uchwalając:
  - 1) prowizorium planu lub plan gospodarczo-finansowy dla nieruchomości;
  - 2) regulamin rozliczania przychodów i kosztów Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w tym rozliczania gospodarki cieplnej i wodnej.
10. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka lub niebędącego członkiem właściciela lokalu przedstawić kalkulację wysokości opłat za używanie lokalu.
11. Dopuszcza się:
  - 1) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych lokali;
  - 2) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe).
12. Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości powinny zawierać w szczególności:
  - 1) określenie jednostki organizacyjnej rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów;
  - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów;
  - 3) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali, o których mowa w ust. 11.
13. Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła powinny określać w szczególności:
  - 1) budynek jako jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła;
  - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów stałych oraz kosztów zmiennych;
  - 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej;
  - 4) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami lokali opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego tj. zwrotu nadpłat lub żądania pokrycia niedoboru.

## § 25.

1. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Regulamin, o którym mowa w ust. 1, powinien przewidywać, że w przypadku zwolnienia lokalu rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu dokonywane są za pośrednictwem Spółdzielni lub bezpośrednio między członkiem zwalnającym i otrzymującym lokal. Za urządzenia i wyposażenie ponadnormatywne uznane przez Spółdzielnię za przydatne członek zwalniający lokal typu lokatorskiego otrzymuje od Spółdzielni zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości pozostawionych urządzeń i wyposażenia ponadnormatywnego (po uwzględnieniu kosztów zużycia), a członek obejmujący ten lokal wpłaca tę samą kwotę.

## § 26.

1. Opłaty, o których mowa w § 24 oraz inne należności obciążające członka wobec Spółdzielni, w tym spłata kredytu, powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do dnia 15-go każdego miesiąca, chyba że z decyzji Zarządu lub Rady Nadzorczej wynika inny termin.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji przydzielonego lokalu, a ustaje z dniem zakończenia remontu lokalu przed oddaniem go następnemu członkowi. W przypadku, gdy remont przeprowadza Spółdzielnia obowiązek uiszczenia opłat ustaje, nie później niż po upływie 30 dni od opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkujące.
3. Od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 24 ust. 1, Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą. W indywidualnych przypadkach Zarząd może podjąć decyzję o odstąpieniu od naliczania odsetek w całości lub części. Uchwała Zarządu powinna być podjęta w obecności całego składu osobowego Zarządu większością, co najmniej 2/3 głosów.
4. Członek nie może potrącać swoich należności wobec Spółdzielni z opłat za używanie lokalu, ma prawo natomiast zgłosić swoje wierzytelności wobec Spółdzielni do Zarządu i uzyskać w tej sprawie indywidualną decyzję.
5. Wszelkie bieżące wpłaty, w przypadku istnienia wymagalnych należności w opłatach tego samego rodzaju są zaliczane w następującej kolejności:
  - 1) koszty postępowań sądowych i egzekucyjnych;
  - 2) zaległe odsetki;
  - 3) opłaty zaległe.Odstąpienie od powyższej zasady może nastąpić wyłącznie na wniosek członka Spółdzielni, w drodze indywidualnej decyzji Zarządu.
6. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, a w przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wniesienia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
7. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, o którym mowa w § 20 lub na drodze sądowej.
8. Za opłaty solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni odpowiadają osoby pełnoletnie stałe zamieszkujące z nimi w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

## § 27.

1. Członkowi przysługuje prawo zwrotu opłat w części odpowiadającej nie wykonanym świadczeniom.
2. Szczegółowe zasady określające warunki, zasady i tryb zwrotu należnych członkowi opłat ustala Rada Nadzorcza.

## § 28.

Wysokość opłat najmu, dzierżawy określa Zarząd Spółdzielni.

### 4.2. Wkłady.

## § 29.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie na jej rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu określającą m.in.:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
- 2) zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
- 3) zasady ustalania wysokości kosztów budowy lokalu.
2. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu, określającą m.in.:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
  - 2) zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
  - 3) zasady ustalania wysokości kosztów budowy lokalu.
3. Osoby, z którymi podpisane zostały umowy obowiązane są uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową.
4. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego 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.
5. Wkład mieszkaniowy członek zobowiązany jest wnieść w pełnej wysokości przed zamieszkaniem w lokalu mieszkalnym.
6. Wkład budowlany członek zobowiązany jest wnieść w pełnej wysokości przed ustanowieniem na jego rzecz odrębnej własności lokalu z zastrzeżeniem § 32 ust. 1.
7. Wysokość zaliczki na wkład budowlany, rat spłaty pozostałej części wkładu budowlanego i terminy wpłat, a także sposób zabezpieczenia spłaty określa Zarząd w umowie o budowę lokalu zawieranej z członkiem, w oparciu o zasady ustalone przez Radę Nadzorczą.
8. Zasady ustalania kosztów budowy i ich rozliczania na poszczególne lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości początkowej lokali zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.

### § 30.

1. Przez koszt budowy danego lokalu rozumie się część kosztów inwestycyjnych przypadających na lokal, w tym wartość kredytów zaciągniętych w tym celu przez Spółdzielnię wraz z odsetkami.
2. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 29 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 nie później niż:
    - a) w terminie 6 miesięcy od oddania budynku do użytkowania w odniesieniu do umów z osobami ubiegającymi się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
    - b) w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania w odniesieniu do umów z osobami ubiegającymi się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

3. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:
  - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia;
  - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji;
  - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczenie metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich);
  - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym;
  - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni, łazienki, podłogi);
  - 6) dopuszczalność zróżnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno - użytkowych (atrakcyjność).
4. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.

#### § 31.

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 29, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z osobami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

#### § 32.

1. W wyjątkowych wypadkach Zarząd może podjąć decyzję o rozłożeniu na raty spłaty należności z tytułu wkładu budowlanego za lokal o innym przeznaczeniu, w tym garaż, a także miejsce postojowe w wielostanowiskowym garażu.
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. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy jest połączone ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi.
3. Wartość nakładów poczynionych przez członka Spółdzielni na dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu (wyposażenie ponadnormatywne) nie jest zaliczone na wkład.

#### § 33.

Jeśli wskutek niewniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu niewniesienia przez niego wpłat na wkład.

#### **4.2.1. Wkłady mieszkaniowe.**

#### § 34.

Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą

ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

#### § 35.

1. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z § 39 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.
3. Zasada, o której mowa w ust. 2, nie dotyczy osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przewidziane w § 51.

#### § 36.

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, osoba z którą Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązana jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

### **4.2.2. Wkłady budowlane.**

#### § 37.

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem prawa odrębnej własności, osoba z którą Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązana jest wnieść wkład budowlany, albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

#### § 38.

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

### **4.2.3. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.**

#### § 39.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty,

- jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową lokalu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat za lokal, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
  3. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
  4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy lokal ten nie podlega zbyciu w drodze przetargu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, w części przypadającej na jej lokal.
  5. Warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
    - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
    - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
  6. Z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 24 ust. 5, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
  7. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
  8. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.
  9. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy przenoszącej odrębną własność lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### § 40.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się niewniesioną 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. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

#### § 41.

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

### 5. Tytuły prawne do lokali.

#### § 42.

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

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

#### 5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

#### § 43.

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 24.

7. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
8. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
9. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz osoby prawnej.
10. 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.
11. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
12. Członkowi Spółdzielni może przysługiwać jedno spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

#### § 44.

1. Z osobą ubiegającą 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 zobowiązać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonych w umowie;
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
  - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu;
  - 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę;
  - 6) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji;
  - 7) inne postanowienia określone w Statucie.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w Statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej 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, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

#### § 45.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 44 ust. 1 pkt 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali



wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

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

#### § 46.

1. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 44, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z tą osobą zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 24.
3. Osoba, której przysługuje roszczenie, o którym mowa w ust. 1 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 44.

#### § 47.

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

#### § 48.

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa § 24 ust. 5, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
3. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 1, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem ust. 7, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
5. Zawiadomienie o przetargu wywiesza się na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni, ogłasza na stronie internetowej Spółdzielni oraz publikuje w prasie lokalnej.
6. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

7. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
  - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w ust. 8;
  - 2) osoba, o której mowa w § 51 ust. 1, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
8. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
9. Roszczenie, o którym mowa w ust. 8, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

#### § 49.

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypada spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, któremu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 24.

#### § 50.

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

#### § 51.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 24.

## § 52.

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

## § 53.

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

## 5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

### § 54.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

### § 55.

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

### § 56.

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

#### § 57.

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.

#### § 58.

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 24 ust. 5, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.
2. Osobie, której lokal został sprzedany nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

#### § 59.

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

#### § 60.

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka Spółdzielni, któremu 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, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

#### § 61.

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

#### § 62.

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru w związku

z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

#### § 63.

Postanowienia §§ 54 - 62 stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i do garaży wolnostojących.

### 5.3. Odrębna własność lokalu.

#### § 64.

1. Z osobą ubiegającą 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 osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
  - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
  - 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę;
  - 6) zobowiązanie do poniesienia kosztów zawarcia aktu notarialnego i założenia księgi wieczystej;
  - 7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji;
  - 8) inne postanowienia określone w Statucie.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w ust. 1 i w umowie w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

#### § 65.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 64 Statutu, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### § 66.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 64.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 64 lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

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

#### § 67.

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

#### § 68.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 64 Statutu, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie w terminie 2 miesięcy od uzyskania tego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 64, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 24.

#### § 69.

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

#### § 70.

Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

#### § 71.

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

#### § 72.

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia, w takim zakresie, w jakim dotyczy ona prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 109 stosuje się odpowiednio.

#### § 73.

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

#### § 74.

Postanowienia §§ 64 - 73 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

## § 75.

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
4. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
5. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 usm. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
6. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, stosuje się przepisy art. 24<sup>1</sup> ust. 3 i 4 usm.
7. Z chwilą ustania członkostwa w sytuacji opisanej w ust. 1 i 3, właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o którym mowa w art. 6 ust. 3 usm, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, o których mowa w art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt 2 usm, według stanu na dzień ustania członkostwa.
8. Przepis ust. 7 stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem Spółdzielni.
9. Spółdzielnia mieszkaniowa w przypadkach, o których mowa w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 lub w art. 26 usm, niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
10. Przez pojęcie „Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza” rozumie się, że Spółdzielnia w ciągu miesiąca od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym powstały okoliczności, o których mowa w ust. 7, rozliczy na podstawie prowadzonej ewidencji wpływów i wydatków i dokona:
  - 1) zwrotu właścicielom lokali nadwyżki wpływów nad wydatkami funduszu remontowego;
  - 2) obciążenia właścicieli lokali nadwyżką wydatków nad wpływami funduszu remontowego.
11. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.

#### **5.4. Najem lokalu, miejsca postojowego.**

##### **§ 76.**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne osobom fizycznym wolne w sensie prawnym:
  - a) do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu,
  - b) wybudowane specjalnie z przeznaczeniem na wynajem,
  - c) inne mieszkania uprzednio wynajmowane.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale, o których mowa w ust. 1, członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami. Wybór najemcy następuje według uznania Zarządu na warunkach umownych określonych przez Radę Nadzorczą.

##### **§ 77.**

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale o innym przeznaczeniu, w tym garaże lub miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Warunki najmu lokali, o których mowa w ust. 1, określone są w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą w formie pisemnej. Rada Nadzorczą może zobowiązać Zarząd do ustalenia w umowach, określonych przez Radę stawek czynszu czy kaucji zabezpieczających roszczenia Spółdzielni względem najemców.
3. O zamiarze oddania lokalu użytkowego w najem celem prowadzenia w nim działalności gospodarczej Zarząd zawiadamia zainteresowanych w formie pisemnego ogłoszenia w Biurze Zarządu.

##### **§ 78.**

Pomieszczenia pozostające w dyspozycji Spółdzielni, które nie są wyszczególnione w dotychczasowych zapisach Statutu mogą być przedmiotem najmu na zasadach określonych przez Radę Nadzorczą.

##### **§ 79.**

Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni mają odpowiednie zastosowanie przepisy ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

#### **6. Zasady korzystania z lokalu, miejsca postojowego.**

##### **§ 80.**

1. Lokal, miejsce postojowe, zwane dalej „lokałem”, objęte przez członka mogą być używane wyłącznie zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. Wynajmowanie lub oddanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.
4. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy od wygaśnięcia tytułu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.



## § 81.

1. Zasady używania lokali, zasady porządku domowego i współżycia sąsiedzkiego mieszkańców określa regulamin porządku domowego uchwalany przez Radę Nadzorczą.
2. Regulamin, o którym mowa w ust. 1, podaje się do wiadomości członków w formie pisemnego ogłoszenia.

### **6.1. Zamiana lokalu, miejsca postojowego.**

## § 82.

1. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego lokalu w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.
2. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali, miejsc postojowych między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, garaże i miejsca postojowe niestanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi Statutu.
3. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.
4. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

### **7. Zasady zaspokajania potrzeb lokalowych członków.**

## § 83.

1. Przed rozpoczęciem zadania inwestycyjnego Spółdzielnia ogłasza nabór osób do podpisania umowy o budowę lokalu w nowobudowanych budynkach mieszkalnych i ustanowienie:
  - 1) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu;
  - 2) prawa odrębnej własności.
2. Członkostwo osób, o których mowa w ust. 1, powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) nabycia ekspektatywy własności lokalu.
3. Osoba, o której mowa w ust. 1 ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu na zasadach ustalonych przez Radę Nadzorczą w przyjętym regulaminie.

## § 84.

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal wolny w sensie prawnym może być zadysponowany na warunkach:
  - 1) lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 2) prawa odrębnej własności lokalu;
  - 3) najmu na zasadach określonych w § 76 - 79.
2. Spółdzielnia z zastrzeżeniem § 85 ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu.
3. O przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu zawiadamia się poprzez wywieszenie ogłoszeń w budynkach Spółdzielni oraz publikację ogłoszenia w prasie lokalnej w terminie co najmniej 20 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.

4. W przypadku, gdy przetarg zakończy się wynikiem negatywnym, Spółdzielnia może przeprowadzić kolejne przetargi z obniżoną, określoną przez Radę Nadzorczą, ceną wywoławczą za lokal.
5. 5.Tryb i zasady przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
6. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu (kwoty uzyskanej w drodze przetargu).
7. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 24 Statutu.

#### § 85.

Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:

- 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16<sup>1</sup> usm i art. 7 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze,
- 2) osoba, o której mowa w § 51, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

#### § 86.

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie art. 11 ust. 2 usm, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu, pod warunkiem:

- 1) wniesienia wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
- 2) opróżnienia lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.

### **8. Przekształcenie tytułów prawnych do lokalu, miejsca postojowego.**

#### § 87.

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.
2. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.
3. Spółdzielnia zawiera umowę przeniesienia na własność lokalu, o której mowa w ust. 1 i 2, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
4. Członek wnoszący zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę tytułu, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.

#### § 88.

1. Jeśli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnoszący

zmianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.

2. Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu oraz wpisu do księgi wieczystej ponosi członek lub najemca, na którego jest przenoszona własność lokalu.

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

#### § 89.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 44, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, z zastrzeżeniem pkt 4;
  - 2) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal;
  - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 24 ust. 5;
  - 4) 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 innych środków.
2. Warunki finansowe przeniesienia własności lokalu określone w ust. 1 nie dotyczą mieszkań objętych pomocą państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych 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 (Dz.U. z 1996 r. nr 5, poz. 32 z późn. zm.). W takim przypadku przeniesienia własności lokalu dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

#### § 90.

Wpływy z wpłat, o których mowa w § 89 ust. 2 przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal.

#### § 91.

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 89 ust. 1, jeżeli brak jest osób uprawnionych osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym wypadku nie stosuje się § 39 oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

#### § 92.

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.

## **8.2. Przeniesienie własności lokalu, go którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu.**

### § 93.

Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć 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 przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal;
- 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 24 ust. 5.

### § 94.

Po śmierci członka Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 93, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka lub osobę niebędącą członkiem, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

### § 95.

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

### § 96.

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24<sup>1</sup> ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.

### § 97.

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.

### § 98.

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego w tym garażu, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej;
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

## § 99.

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 98, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

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

## § 100.

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są proporcjonalne do powierzchni miejsca postojowego określonej w przydziale lub umowie, po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 24 ust. 5.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

## § 101

Postanowienia § 100 stosuje się odpowiednio w przypadku śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu.

## **9. Organy Spółdzielni.**

## § 102.

Organami Spółdzielni są:

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

## § 103.

1. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w § 102 pkt 2 i 3, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
2. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłasza się spośród członków Spółdzielni w formie pisemnej na zasadach określonych w § 118 do Spółdzielni za pokwitowaniem, w terminie do 18 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
3. Do organów, o których mowa w ust. 1, wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów, a w przypadku Rady Nadzorczej – kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów w poszczególnych grupach, nie powodując przekroczenia liczby mandatów określonych dla danej

grupy. Jeżeli w wyniku wyborów do Rady Nadzorczej, dwóch lub więcej kandydatów uzyska równą liczbę głosów, mandat zostaje obsadzony przez kandydata o najdłuższym stażu członkowskim w Spółdzielni. Jeżeli w wyniku wyborów do Zarządu, dwóch lub więcej kandydatów uzyska równą liczbę głosów, uznaje się mandat za jest nieobsadzony i zarządza się wybory uzupełniające między tymi kandydatami.

4. Organy Spółdzielni podejmują uchwały zwykłą większością głosów za wyjątkiem przypadków określonych w Statucie.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów, obradowania oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

## **9.1. Walne Zgromadzenie.**

### § 104.

1. Walne Zgromadzenie, będące najwyższym organem Spółdzielni, z uwagi na to, że liczba członków przekracza 500 osób, odbywa się w częściach.
2. Rada Nadzorcza ustala zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków mających prawa do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia. Rada Nadzorcza ustala liczbę mandatów do Rady Nadzorczej przypadającą na każdą część Walnego Zgromadzenia biorąc pod uwagę proporcje wynikające z liczby członków uprawnionych do udziału w danej części Walnego Zgromadzenia.
3. Członek może brać udział tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia osobiście lub przez pełnomocnika. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
4. Członkowie niemający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
5. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej. Pełnomocnik osoby fizycznej nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
6. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu części Walnego Zgromadzenia, w której uczestniczy pełnomocnik.
7. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać: imię i nazwisko członka udzielającego pełnomocnictwo, adres lokalu w zasobach Spółdzielni, z którym związane jest jego członkostwo, numer członkowski, numer PESEL, imię i nazwisko pełnomocnika, jego numer PESEL, datę rozpoczęcia Walnego Zgromadzenia, na którego części pełnomocnik ma zastępować członka, czytelny podpis członka udzielającego pełnomocnictwo, datę i miejsce wystawienia pełnomocnictwa.
8. Pełnomocnictwo musi być złożone przed terminem rozpoczęcia każdej części Walnego Zgromadzenia.
9. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu każdej części Walnego Zgromadzenia.
10. W porządku obrad Walnego Zgromadzenia uwzględnia się punkt dotyczący odczytania listy pełnomocnictw.
11. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

12. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
13. W każdej części Walnego Zgromadzenia mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej.

#### § 105.

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
  - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej;
  - 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej;
  - 3) zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu;
  - 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;
  - 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat Spółdzielni;
  - 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej;
  - 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich;
  - 8) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć;
  - 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni;
  - 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej;
  - 11) uchwalanie zmian w Statucie;
  - 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
  - 13) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona;
  - 14) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej;
  - 15) wydzielanie jednostek organizacyjnych lub zakładów działających na zasadach wewnętrznego rozrachunku gospodarczego;
  - 16) wyrażanie zgody na prowadzenie działalności gospodarczej, o której mowa w § 7;
  - 17) rozpatrywanie odwołań od decyzji Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji (§ 21 ust. 5);
  - 18) odwołanie członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium;
  - 19) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.
2. Postanowienia ust. 1 pkt 6 nie stosuje się do ustanawiania i przenoszenia prawa odrębnej własności lokali oraz przenoszenia ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym dokonywanych dla realizacji zadań Spółdzielni, określonych w § 3.

#### § 106.

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej;

- 2) jednej dziesiątej członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
  5. W przypadku wskazanym w ust. 3 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.

#### § 107.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, ustalonym przez zwołującego, zawiadamia się na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia - związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajową Radę Spółdzielczą listownie, wszystkich członków poprzez wywieszenie ogłoszenia w biurze Spółdzielni, na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokalu posiadają członkowie oraz zamieszczenie na stronie internetowej Spółdzielni. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane w siedzibie Spółdzielni oraz umieszczone na stronie internetowej Spółdzielni na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 2, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Prawo takie nie przysługuje mu w czasie obrad Walnego Zgromadzenia.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

#### § 108.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 107. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
2. Podany porządek obrad obowiązuje na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia. Zebranie części Walnego Zgromadzenia uznaje się za zakończone po wyczerpaniu wszystkich punktów porządku obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne i zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni.
4. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia. Warunek poddania projektu uchwały głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia, uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.



5. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się określona w Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. W sprawach dotyczących likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej nie jest konieczne, aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania. Członkami uczestniczącymi w Walnym Zgromadzeniu są wszyscy członkowie obecni na tym Zgromadzeniu, którzy wzięli udział w głosowaniu.
6. Większość kwalifikowana wymagana jest:
  - 1) 3/4 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu, likwidacji Spółdzielni oraz przywrócenia działalności Spółdzielni w przypadku uprzedniego postawienia jej w stan likwidacji;
  - 2) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o połączeniu Spółdzielni z inną spółdzielnią, o podziale Spółdzielni, o odwołaniu członków Rady Nadzorczej i członków Zarządu.
7. W przypadku podjęcia przez Walne Zgromadzenie różniących się uchwał dotyczących tej samej sprawy w ramach tego samego punktu porządku obrad Walnego Zgromadzenia, za uchwałę podjętą w tej sprawie uznaje się uchwałę, która uzyskała największą ilość głosów.
8. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru członków Rady Nadzorczej oraz odwołania członków Rady Nadzorczej, odwołania członków Zarządu oraz wyboru delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona. Na żądanie większości członków uczestniczących w danej części Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

#### § 109.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 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. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

## § 110.

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Każda część Walnego Zgromadzenia wybiera spośród członków uczestniczących w danej części prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.
3. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybierane są zwykłą większością głosów, spośród członków uczestniczących w danej części Walnego Zgromadzenia, następujące komisje:
  - komisja mandatowo-skrutacyjna w składzie co najmniej 2 osób - zadaniem komisji jest sprawdzenie kompletności listy obecności, skontrolowanie ważności mandatów pełnomocników, dokonywanie na polecenie przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia obliczenia wyników głosowania i wykonywanie innych czynności technicznych związanych z obsługą głosowania,
  - komisja wyborcza w składzie co najmniej 2 osób, w przypadku wyborów przewidzianych w porządku obrad - zadaniem komisji jest przedstawienie listy kandydatów wybieranych do Rady Nadzorczej i delegatów na zjazdy związków i organizacji, w których Spółdzielnia jest zrzeszona,
4. Komisje wybierają ze swego składu przewodniczącego.
5. Każda komisja spisuje protokół ze swej działalności. Protokół podpisany przez przewodniczącego komisji przekazuje się sekretarzowi prezydium części Walnego Zgromadzenia.

## § 111.

1. Po przedstawieniu przez referującego danej sprawy z porządku obrad, przewodniczący zebrania otwiera dyskusję udzielając głosu uczestnikom w kolejności zgłaszania się do dyskusji. W szczególnych przypadkach, za zgodą uczestniczących w części Walnego Zgromadzenia dyskusja może być prowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
2. Przewodniczący części Walnego Zgromadzenia udziela poza kolejnością głosu członkom Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni oraz - jeżeli usprawni to przebieg obrad - innym zaproszonym osobom.
3. Walne Zgromadzenie może ustalić limit czasu na wystąpienie dla jednej osoby w tej samej sprawie w ramach tego samego punktu porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Limit czasu wystąpienia nie obejmuje członków Rady Nadzorczej i Zarządu.
4. Przewodniczący części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę każdemu mówcy, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla przemówień przez Walne Zgromadzenia. Nie stosującym się do uwag przewodniczący może odebrać głos.
5. Przewodniczący części Walnego Zgromadzenia może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
6. W sprawach formalnych przewodniczący zebrania udziela głosu poza kolejnością zgłaszania się. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności przerwania dyskusji, zamknięcia listy mówców, ograniczenia czasu przemówień, zarządzania przerw w obradach, kolejności i sposobu uchwalania wniosków. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos dwaj mówcy - jeden „za” drugi „przeciw”.
7. Wnioski w sprawach formalnych części Walnego Zgromadzenia przyjmuje się w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.

#### § 112.

1. Po zamknięciu dyskusji nad określonym punktem porządku obrad, jeżeli temat obrad wymaga podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały w danej sprawie - przewodniczący zarządza głosowanie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o poprawkach zgłoszonych do uchwały w danym punkcie porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi projektami uchwał w ramach tego punktu obrad.
3. Głosowanie odbywa się przez podniesienie w górę mandatu. Tajne głosowanie odbywa się przez złożenie odpowiedniej kartki do urny w obecności członków komisji mandatowo-skrutacyjnej części Walnego Zgromadzenia.

#### § 113.

1. Wybory członków Rady Nadzorczej, przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów według zasad określonych w § 118 ust. 4, w kolejności alfabetycznej w danej grupie. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności członków komisji mandatowo-skrutacyjnej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
2. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
3. Głos jest nieważny, jeżeli:
  - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd,
  - b) karta wyborcza jest przekreślona,
  - c) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba mandatów przypadających na daną część Walnego Zgromadzenia.Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza komisja mandatowo-skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący komisji ogłasza wyniki głosowania.
4. Zgłaszanie kandydatów na delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i wybory delegatów na zjazd związku, odbywają się na zasadach i w trybie zgłaszania i wyboru kandydatów na członków Rady Nadzorczej, określonych w Statucie.
5. Do Rady Nadzorczej i na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.

#### § 114.

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, podanym członkom do wiadomości w trybie § 107, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

#### § 115.

Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie.

#### § 116.

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący lub zastępca przewodniczącego lub sekretarz części Walnego Zgromadzenia w terminie nie przekraczającym 7 dni od dnia odbycia części Walnego Zgromadzenia. W przypadku niepodpisania protokołu w określonym terminie, protokół podpisuje osoba otwierająca daną część Walnego Zgromadzenia.

2. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w Walnym Zgromadzeniu powinni być poinformowani.
3. Przewodniczący lub zastępcy przewodniczących poszczególnych części Walnego Zgromadzenia podpisują protokół Walnego Zgromadzenia w terminie nie przekraczającym 10 dni od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia. W protokole stwierdza się, jakie uchwały zostały podjęte przez Walne Zgromadzenia, a jakie nie - w wyniku zliczenia ilości głosów oddanych na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia. Integralną częścią tego protokołu są protokoły wszystkich części Walnego Zgromadzenia. Brak podpisu w protokole Walnego Zgromadzenia któregoś z przewodniczących lub zastępców przewodniczących poszczególnych części Walnego Zgromadzenia nie stanowi o nieważności protokołu.
4. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.

## 9.2. Rada Nadzorcza.

### § 117.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

### § 118.

1. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani wyłącznie członkowie Spółdzielni. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
2. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni w trybie § 103 ust. 2.
3. Zgłoszenie kandydatów na członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie, podając:
  - imię i nazwisko kandydata wraz z numerem PESEL i numerem członkowskim,
  - adres lokalu kandydata w zasobach Spółdzielni, z którym związane jest jego członkostwo w Spółdzielni,
  - imię i nazwisko, miejsca zamieszkania osób zgłaszających i popierających kandydata wraz z numerem PESEL i numerem członkowskim,oraz dołączając:
  - pisemne oświadczenie kandydata o wyrażeniu zgody na kandydowanie,
  - pisemne oświadczenie kandydata, iż nie prowadzi działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni.
4. Zgłoszenie kandydata na członka Rady Nadzorczej wymaga podpisu co najmniej 20 członków Spółdzielni popierających kandydata.
5. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej dokonując podziału listy kandydatów według wskazanego w zgłoszeniu adresu lokalu kandydata w zasobach Spółdzielni, na grupy przyporządkowane poszczególnym częściom Walnego Zgromadzenia, ustalonym w trybie § 104 ust. 2. Lista ta jest poddawana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia, z tym że każdy członek biorący udział w danej części Walnego Zgromadzenia oddaje głosy na kandydatów z każdej grupy, w liczbie odpowiadającej liczbie mandatów przypadającej na każdą grupę.
6. Członków Rady Nadzorczej wybiera się w głosowaniu tajnym.
7. Rada Nadzorcza składa się z 15 członków.
8. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata i kończy się w dacie wybory Rady na następną kadencję.
9. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.

## § 119.

1. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przed upływem kadencji Rady przez Walne Zgromadzenie.
2. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie;
  - 2) zrzeczenia się mandatu;
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni;
  - 4) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.
3. Wybór do Rady Nadzorczej osoby będącej pracownikiem Spółdzielni jest nieważny.
4. W razie wygaśnięcia lub utraty mandatu przez członka Rady Nadzorczej, na jego miejsce do końca kadencji wchodzi członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu wg zasad określonych w Statucie.

## § 120.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady.
2. W skład Prezydium Rady wchodzi: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz.
3. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie prac Rady Nadzorczej.
4. Rada Nadzorcza może powołać ze swego grona komisje określając ich zasady działania i zakres prac.
5. Rada Nadzorcza może powoływać rzeczoznawców uczestniczących w posiedzeniach Rady lub komisji z głosem doradczym.
6. Wnioski i sprawozdania ze swej działalności komisje przedkładają Radzie Nadzorczej do rozpatrzenia.

## § 121.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni oraz innych programów działalności;
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
    - a) badanie okresowych sprawozdań i sprawozdań finansowych,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań,
    - c) uczestniczenie w lustracjach Spółdzielni i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych,
    - d) kontrola wykonania planów gospodarczych Spółdzielni, badanie okresowych zamknięć rachunkowych, rocznego sprawozdania finansowego i stanu majątku Spółdzielni,
    - e) opiniowanie projektów regulaminów i innych przepisów wewnętrznych Spółdzielni, uchwalanych przez Zarząd,
    - f) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
    - g) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
  - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabywania lub obciążania nieruchomości, przejmowania w administrację domów nie stanowiących własności Spółdzielni;
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy, o których mowa w § 134;
  - 5) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i zastępców prezesa;
  - 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji społecznych oraz występowanie z nich;
  - 7) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu (w głosowaniu tajnym) oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych;

- 8) uchwalanie regulaminów organów Spółdzielni za wyjątkiem regulaminu Rady Nadzorczej;
  - 9) uchwalanie regulaminów nie zastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia;
  - 10) uchwalanie zasad ustalania opłat za korzystanie z usług i urządzeń Spółdzielni oraz za używanie lokali;
  - 11) uchwalanie wysokości odsetek za opóźnienie w uiszczaniu opłat na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadającymi na zajmowane przez członków lokale;
  - 12) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni;
  - 13) rozpatrywanie odwołań od uchwał i decyzji Zarządu;
  - 14) rozpatrywanie skarg i zażaleń na działalność Zarządu;
  - 15) podejmowanie uchwał w sprawie udzielania zgody na podział nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym, zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej, dokonanie podziału nieruchomości wspólnej, w sprawie rozbudowy, nadbudowy nieruchomości wspólnej;
  - 16) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki przeprowadzonych kontroli i ocenę bilansu;
  - 17) uchwalanie regulaminu organizacji przetargów na dostawy i usługi zlecane przez Spółdzielnię;
  - 18) wybór biegłego rewidenta badającego sprawozdanie finansowe Spółdzielni;
  - 19) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia;
  - 20) ustalenie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia i liczby mandatów do Rady Nadzorczej przypadających na każdą część Walnego Zgromadzenia.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni oraz zlecać przeprowadzanie lustracji Spółdzielni lub dodatkowe badania mające związek z badaniem sprawozdania finansowego.

#### § 122.

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego. Pierwsze posiedzenie po wyborze Rady zwołuje Zarząd w celu ukonstytuowania się Rady.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być również zwołane na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku na piśmie. W sprawach nagłych posiedzenie Rady powinno odbyć się najpóźniej w terminie 7 dni od dnia zwołania.
3. Każdy członek Rady Nadzorczej może zgłosić przewodniczącemu Rady Nadzorczej wniosek o wniesienie konkretnej sprawy do porządku obrad najbliższego posiedzenia.

#### § 123.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Rady Nadzorczej członkowie jej zawiadamiani są co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia. Do zawiadomień powinny być dołączone projekty i inne materiały w sprawach, które mają być rozpatrywane przez Radę.
2. W posiedzeniach Rady Nadzorczej obowiązani są brać udział wszyscy członkowie Rady. Członkowie, którzy nie wzięli udziału w posiedzeniu Rady Nadzorczej, powinni usprawiedliwić nieobecność.
3. W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą brać udział z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz osoby zaproszone.
4. Rada Nadzorcza zdolna jest do podejmowania uchwał przy obecności co najmniej

- połowy liczby swoich członków.
5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członkom Rady w sposób określony w ust.1.
  6. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów.
  7. Rada Nadzorcza może obradować oraz podejmować uchwały bez zachowania wymogów określonych w ust. 1, jeżeli na posiedzeniu obecni są wszyscy członkowie Rady i wszyscy wyrażają zgodę na odbycie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad. Nie dotyczy to wyboru lub odwołania członków Zarządu.
  8. Posiedzenia Rady Nadzorczej prowadzi przewodniczący Rady albo jego zastępca. Pierwszą czynnością przewodniczącego jest ustalenie prawidłowości zwołania zebrania i jego zdolności do podejmowania uchwał.
  9. Po przedstawieniu przez referentów sprawy zamieszczonej w danym punkcie porządku obrad i uzyskaniu w tym zakresie wyjaśnień przedstawicieli Zarządu, opinii właściwych komisji Rady lub rzeczoznawców, przewodniczący zebrania otwiera dyskusję, udzielając uczestnikom posiedzenia głosu w kolejności zgłaszania się.
  10. W sprawach formalnych przewodniczący zebrania udziela głosu poza kolejnością zgłaszania się. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania.
  11. Wnioski i oświadczenia do protokołu mogą być zgłaszane ustnie. Przewodniczący zebrania może zażądać złożenia wniosku lub oświadczenia na piśmie, jako załącznika do protokołu.
  12. Po zakończeniu dyskusji - jeżeli temat obrad wymaga podjęcia uchwały - przewodniczący posiedzenia poddaje projekt uchwały pod głosowanie, przestrzegając zasady, aby wnioski dalej idące głosowane były w pierwszej kolejności.
  13. Głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Zarządu. Na żądanie co najmniej trzech obecnych na posiedzeniu członków Rady Nadzorczej, przewodniczący zebrania zarządza tajne głosowanie także w innych sprawach.
  14. Z obrad Rady Nadzorczej sporządza się protokół, który po przyjęciu przez Radę Nadzorczą podpisują przewodniczący lub jego zastępca.
  15. Uchwały, wnioski i pisma w imieniu Rady Nadzorczej podpisują przewodniczący lub jego zastępca.
  16. Protokoły z obrad Rady Nadzorczej przechowuje Zarząd.

#### § 124.

Praca w Radzie Nadzorczej jest nieodpłatna.

#### § 125.

1. Rada Nadzorcza wybiera członków Zarządu Spółdzielni w głosowaniu tajnym z nieograniczonej liczby kandydatów przy obecności co najmniej 2/3 członków Rady.
2. Kandydatów na członków Zarządu obecni na zebraniu zgłaszają bezpośrednio do przewodniczącego zebrania. Zgłaszanie kandydatów odbywa się z podaniem imienia i nazwiska kandydata oraz krótkiego uzasadnienia kandydatury.
3. Do zgłoszenia kandydata nieobecnego na zebraniu należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie. Zebrani mogą uzależnić rozpatrzenie kandydatur od przedłożenia im dokumentów stwierdzających kwalifikacje kandydatów, nadto żądać osobistej obecności kandydata na posiedzeniu.
4. Po zgłoszeniu kandydatur przewodniczący zebrania ustala ostateczną liczbę kandydatów i zarządza wybór komisji skrutacyjnej dla przeprowadzenia wyborów.
5. Wyboru każdego członka Zarządu dokonuje się w osobnym głosowaniu. W pierwszej kolejności dokonuje się wyboru prezesa Zarządu.
6. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje. Głos jest nieważny,

jeżeli:

- 1) zawiera większą liczbę nazwisk niż ustalona przez przewodniczącego zebrania,
  - 2) karta wyborcza jest przekreślona,
  - 3) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Zarządzie.
7. Członkami Zarządu zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
  8. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów przeprowadza się ponowne wybory spośród tych kandydatów.
  9. Przepisy ust. 1-8 stosuje się odpowiednio, jeśli Rada Nadzorcza postanowi o dokonaniu wyboru członka Zarządu w drodze konkursu. Zasady przeprowadzania konkursu ustala Rada Nadzorcza.

### **9.3. Zarząd.**

#### § 126.

1. Zarząd składa się z trzech do pięciu osób, w tym prezesa i jego zastępców.
2. Członek Zarządu może być w każdej chwili odwołany przez Radę Nadzorczą zwykłą większością głosów przy obecności 2/3 członków Rady, co jednak nie uwłacza jego roszczeniom z tytułu umowy o pracę. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.

#### § 127.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Podejmowanie decyzji nie zastrzeżonych w ustawach lub w Statucie innym organom należy do Zarządu.

#### § 128.

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. 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.

#### § 129.

Wobec Spółdzielni członkowie Zarządu podlegają ograniczeniom ustanowionym w ustawach, Statucie oraz w uchwałach Walnego Zgromadzenia.

#### § 130.

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

### **9.4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.**

#### § 131.

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym przypadku członkostwo w Radzie Nadzorczej ulega zawieszeniu.



2. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady 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. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania Członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej lub Zarządu zakazu konkurencji określonego w ust. 3 Rada może podjąć uchwałę o jego zawieszeniu. Organ, który dokonał wyboru członka, rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka.
5. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikiem bieżącej działalności gospodarczej w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
6. Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu, chyba że nie ponosi winy.

## 10. Gospodarka Spółdzielni.

### § 132.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego w interesie swoich członków. Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową na podstawowej działalności operacyjnej.
2. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 usm;
  - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
3. Finansowanie remontów jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarowania środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w okresie do 15 lat lub w skali realizacji jednego przedsięwzięcia remontowego. Zasada ta dotyczy wpływów i wydatków funduszu remontowego, które nastąpiły po 31 lipca 2007 r.

### § 133.

1. Funduszami Spółdzielni są:
  - 1) zasadnicze:
    - a) udziałowy,
    - b) zasobowy,
  - 2) wkładów:
    - a) budowlanych,
    - b) mieszkaniowych,
  - 3) remontowy (na remonty i konserwacje zasobów mieszkaniowych),
  - 4) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

2. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą a, w przypadku funduszu, o którym mowa w ust. 1 pkt 4, przez Zarząd.
3. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy w ciężar kosztów gospodarki zasobem mieszkaniowym z podziałem na:
  - 1) fundusz remontowy nieruchomości;
  - 2) fundusz remontowy na mienie wspólne i ogólne Spółdzielni (fundusz remontowy mienia Spółdzielni).

#### § 134.

Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze, nie obciążające kosztów jej działania, na podstawie uchwały Rady Nadzorczej określającej równocześnie szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania nimi.

#### § 135.

W Spółdzielni obowiązuje zasada, że działalność inwestycyjna, usługowa lub inna gospodarcza nie wykonywana w związku z gospodarką zasobami mieszkaniowymi wykazywana jest w księgach rachunkowych Spółdzielni odrębnie.

#### § 136.

1. Nadwyżkę bilansową Spółdzielnia może przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków, na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz na fundusz remontowy.
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.
3. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy. Okres rozliczeniowy kosztów dostawy mediów dla lokali określa Rada Nadzorcza.
4. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a opłatami, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 usm, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
5. Różnica pomiędzy faktycznymi kosztami dostarczonych do lokali mediów, a zaliczkowo pobranymi od użytkowników lokali opłatami za media jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali, na podstawie wskazań wodomierzy i ciepłomierzy, odrębnie dla każdego budynku.

#### § 137.

1. 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.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków, na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz na fundusz remontowy.

#### § 138.

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

## § 139.

Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu i wymaga pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

## **11. Lustracja działalności Spółdzielni.**

### § 140.

1. 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 jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. Spółdzielnia podlega lustracji corocznie w okresie budowania przez nią budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków.
3. Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza lub 1/5 członków Spółdzielni mogą wystąpić w uzasadnionych przypadkach o przeprowadzenie lustracji w całości, części albo tylko określonego zagadnienia działalności Spółdzielni w każdym czasie jej trwania.

### § 141.

1. Zarząd jest obowiązany przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informacje o realizacji wniosków polustracyjnych oraz na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.
2. Rada Nadzorcza ma obowiązek przedstawić wnioski z przeprowadzonej lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

## **12. Łączenie, podział, likwidacja, upadłość Spółdzielni.**

### § 142.

Łączenie, podział oraz postępowanie upadłościowe Spółdzielni następuje wg zasad określonych ustawą Prawo spółdzielcze.

### § 143.

W przypadku likwidacji Spółdzielni, w podziale majątku Spółdzielni, pozostałym po spłaceniu wszystkich należności zgodnie z przepisami o postępowaniu likwidacyjnym, członkowie Spółdzielni uczestniczą na zasadach określonych w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia.

## **13. Przepisy przejściowe i końcowe.**

### § 144.

1. Nie tracą skuteczności prawnej wcześniej zawarte umowy ze Spółdzielnią. Zmiana Statutu nie narusza praw nabytych członków, w tym również wynikających z kolejności numeru członkowskiego i umów.
2. W przypadku wygaśnięcia prawa do lokalu, garażu lub miejsca postojowego przed 24 kwietnia 2001 r. rozliczeń z tego tytułu dokonuje się według zasad obowiązujących w Spółdzielni przed tą datą.

#### § 145.

Członek Spółdzielni, któremu w dniu 9 września 2017 roku, tj. w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz.U. 2017 poz. 1596) nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

#### § 146.

1. Osobie, która przed dniem wejścia w życie ustawy, której mowa w § 145, utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje do Spółdzielni roszczenie o ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami lub spłaciła je przed 9 września 2017 r.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli przed dokonaniem spłaty całego zadłużenia nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasło.

#### § 147.

1. Treść zmian w Statucie obowiązuje od dnia wpisania ich do Krajowego Rejestru Sądowego.
2. W zakresie objętym zmianami tracą moc dotychczasowe postanowienia Statutu z dniem określonym w ust. 1.
3. Niniejszy Statut stanowi tekst jednolity wprowadzonych zmian.

#### § 148.

Zachowują moc prawa nabyte lub zobowiązania powstałe przed wejściem w życie niniejszego Statutu. Do przeniesienia, obciążenia i zmiany treści oraz zniesienia tych praw i zobowiązań od chwili wejścia w życie niniejszego Statutu mają zastosowanie jego postanowienia oraz przepisy ustaw odnoszących się do Spółdzielni.