

Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr .... ZPCz z dn.12.06.2003 r.  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
Lokatorsko-Własnościowej „Zatoka”  
w Braniewie

# STATUT

## Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Zatoka” w Braniewie

**Tekst jednolity statutu uwzględniający sprostowanie pomyłek pisarskich  
zgodnie z protokołem z dnia 18.08.2003 r.**

## Spis treści

<b>1. Postanowienia ogólne oraz cel i przedmiot działalności Spółdzielni</b>	od § 1 do § 8
<b>2. Członkowie, ich prawa i obowiązku</b>	
2.1. Członkostwo w Spółdzielni	od § 9 do § 11
2.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni	od § 12 do § 13
2.3. Wpisowe i udział	§ 14
2.4. Prawa członków	§ 15
2.5. Obowiązki członków	§ 16
2.6. Ustanie członkostwa	od § 17 do § 24
<b>3. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze</b>	od § 25 do § 27
<b>4. Organy Spółdzielni</b>	§ 28
4.1. Walne Zgromadzenie – Zebranie Przedstawicieli Członków	od § 29 do § 40
4.2. Rada Nadzorcza	od § 41 do § 47
4.3. Zarząd	od § 48 do § 54
PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU	od § 55 do § 56
4.4. Zebrania Grup Członkowskich	od § 57 do § 60
<b>5. Tytuły prawne do lokali</b>	§ 61
5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	od § 62 do § 70
5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	od § 71 do § 83
5.3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego oraz miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym	od § 84 do § 86
5.4. Odrębna własność lokalu	od § 87 do § 96
5.5. Najem lokali	od § 97 do § 98
<b>6. Zasady zaspakajania potrzeb lokalowych członków</b>	
6.1. Zasady ustalania kolejności zaspakajania potrzeb lokalowych członków	od § 99 do § 101
6.2. Zamiana lokali	od § 102 do § 105
<b>7. Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia prawa do lokalu</b>	
7.1. Zasady ogólne	od § 106 do § 110

7.2. Wkłady mieszkaniowe	od § 111 do § 113
7.3. Wkłady budowlane	od § 114 do § 117
7.4. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu	od § 118 do § 120
<b>8. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali</b>	od § 121 do § 130
8.1. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	od § 131 do § 134
8.2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	od § 135 do § 141
8.3. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu	od § 142 do § 146
8.4. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego	od § 147 do § 149
8.5. Przekształcanie najmu lokali	od § 150 do § 152
<b>9. Gospodarka Spółdzielni</b>	
9.1. Zasady ogólne	od § 153 do § 158
9.2. Inwestycje mieszkaniowe	§ 159
9.3. Zarządzanie nieruchomościami	od § 160 do § 167
9.4. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna	§ 168
<b>10. Przepisy przejściowe i końcowe</b>	od § 169 do § 172

# 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

## § 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa „Zatoka”, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest Braniewo.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

## § 2

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie statutu, ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 1995r. nr 54, poz.288 i nr 133, poz.654, z 1996r. nr 5, poz.32, nr 24, poz.110 i nr 43, poz.189, z 1997r. nr 32, poz.183, nr 111, poz.723 i nr 121, poz.769 i 770, z 1999r. nr 40, poz.399, nr 60, poz.874 i nr 99, poz.1151 oraz z 2001r. nr 4, poz.27 i nr 69, poz.724), ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001r. nr 4, poz.27; Dz.U. z 2001r. nr 57, poz. 601; Dz.U. z 2001r. nr 154, poz.1802; Dz.U. z 2002r. poz.2058) i innych ustaw.

## § 3

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

## § 4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) Obsługa nieruchomości na własny rachunek,
  - 2) Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 3) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 4) Wynajem nieruchomości na własny rachunek,
  - 5) Zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
  - 6) Działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem,
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 spółdzielczych własnościowych praw do znajdujących się w tych budynkach lokali,
  - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących

- się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
  - 7) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
  - 8) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
  - 9) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

#### § 5

Dla realizacji zadań określonych w § 4 Spółdzielni:

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną,
- 2) zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi współwłasność Spółdzielni,
- 3) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

#### § 6

Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (właścicielami) tej nieruchomości.

#### § 7

1. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP lub do innych organizacji gospodarczych.
2. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do tych organizacji oraz wystąpieniu z nich jest Zebranie Przedstawicieli Członków, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia udziałów (akcji) tych organizacji.

#### § 8

1. Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
2. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 1 i 2, jest Zebranie Przedstawicieli Członków.

## 2. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

### 2.1. Członkostwo w Spółdzielni

#### § 9

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.

#### § 10

1. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet Spółdzielni, o ile spełnia jedno z następujących wymagań:
  - 1) małżonek jest członkiem Spółdzielni,
  - 2) spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa,
  - 3) przypadło jej, wskutek śmierci małżonka, lokatorskie prawo do lokalu, przysługujące uprzednio obojgu małżonkom,
  - 4) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni, wspólnie z nim zamieszkującą, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub nie dokonania czynności określonych Statutem,
  - 5) nabyła własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
  - 6) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
  - 7) oczekuje ustanowienia, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią:
    - a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
    - b) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
    - c) prawa odrębnej własności lokalu,
  - 8) przysługuje jej roszczenie o przyjęcie w poczet członków określone w art.48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia jedno z następujących wymagań:
  - 1) oczekuje na ustanowienie na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią:
    - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
    - odrębnej własności lokalu.
  - 2) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.

#### § 11

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz

miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.

2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

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

### § 12

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych – członków Spółdzielni ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych udziałów, stwierdzenie o jaki lokal, mieszkalny czy użytkowy, ubiega się. Za osobę nie mającą 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.
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 § 10.
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

Liczba członków przyjmowanych do Spółdzielni na podstawie § 10 ust.1 pkt.7 musi odpowiadać liczbie lokali przewidzianych do budowy w wieloletnim programie inwestycyjnym Spółdzielni lub lokali z odzysku.

### 2.3. Wpisowe i udział

#### § 14

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany do wniesienia wpisowego i zadeklarowanych udziałów w terminie 30 dni od dnia zawiadomienia go o uzyskaniu członkostwa.
2. Wpisowe wynosi 500zł.
3. Udział wynosi 200zł.
4. Członek osoba fizyczna obowiązany jest wnieść następującą liczbę udziałów:
  - 1) jeden - jeżeli ubiega się o ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 2) jeden - jeżeli ubiega się o ustanowienie prawa do garażu,
  - 3) pięć – jeżeli ubiega się o ustanowienie prawa do lokalu użytkowego.
5. Udziały liczone są odrębnie dla każdego prawa i nie podlegają kumulacji.
6. Członek uzyskujący członkostwo w trybie § 10 ust.1 pkt.1-4 wnosi jeden udział.
7. Członek osoba prawna obowiązany jest wnieść co najmniej pięć udziałów.
8. W razie ustania członkostwa zwrot udziałów powinien być dokonany równocześnie ze zwrotem wkładu, nie wcześniej niż w ciągu 14 dni po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok w którym członek przestał należeć do Spółdzielni.
9. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

### 2.4. Prawa członków

#### § 15

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
  - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
  - 2) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
  - 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Zebraniu Grupy Członkowskiej,
  - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie miejscu i porządku obrad Zebrania Przedstawicieli Członków,
  - 5) prawo żądania w trybie określonym w statucie zwołania Zebrania Przedstawicieli Członków,
  - 6) prawo żądania w trybie określonym w statucie zamieszczenia w porządku obrad Zebrania Przedstawicieli Członków oznaczonych spraw,
  - 7) prawo do przeglądania protokołu obrad Zebrania Przedstawicieli Członków,
  - 8) prawo zaskarżania uchwał Zebrania Przedstawicieli Członków z powodu ich niezgodności z przepisami prawa do Statutu,
  - 9) prawo żądania odpisu obowiązującego Statutu oraz prawo z zapoznaniem się z wydanymi na jego podstawie regulaminami,
  - 10) prawo przeglądania rejestru członków,
  - 11) prawo do przeglądania sprawozdań rocznych oraz protokołów lustracji,
  - 12) prawo do przeglądania protokołów Rady Nadzorczej z wyjątkiem spraw indywidualnych członków,



- 13) prawo zapoznania się z uchwałami Rady Nadzorczej z wyjątkiem spraw indywidualnych członków,
  - 14) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
  - 15) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
  - 16) prawo zawarcia umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
  - 17) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
  - 18) prawo żądania zawarcia umowy:
    - a) przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
    - b) przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
    - c) przeniesienie własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
    - d) przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
  - 19) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
  - 20) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
  - 21) korzystanie z innych praw określonych w Statucie.
2. Uprawnienia przewidziane w ust.1 nie obejmują treści protokołów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszałoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych albo tajemnicę handlową.
  3. Koszty wydania odpisów statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.

## **2.5. Obowiązki członków**

### § 16

Członek obowiązany jest:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 4) uzupełnić wkład mieszkaniowy lub budowlany w wypadku modernizacji budynku, w którym członkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,

- 5) uiszczać terminowo opłaty związane z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
- 6) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 7) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
- 8) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 9) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 10) zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
- 11) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 12) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jej zabezpieczenie,
- 13) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 14) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 15) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 16) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 17) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni.

## **2.6. Ustanie członkostwa**

### § 17

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka,
- 2) wykluczenia członka,
- 3) wykreślenia członka,
- 4) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania.

### § 18

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.

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

#### § 19

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

#### § 20

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

#### § 21

1. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
  - 1) nie wpłacił udziału i wpisowego w terminie określonym Statutem,
  - 2) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,
  - 3) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
  - 4) utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wskutek uchwały Spółdzielni, jeśli było to jedyne prawo do lokalu w Spółdzielni,
  - 5) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
  - 6) zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
  - 7) w wyniku orzeczenia sądowego.
2. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
3. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

#### § 22

1. Wykluczenia lub wykreślenia dokonuje Rada Nadzorcza, po uprzednim

wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego.

2. Zarząd powinien zawiadomić pisemnie zainteresowanego członka o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia lub wykreślenia członka, z wyprzedzeniem co najmniej 7 dni.

### § 23

Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z chwilą doręczenia członkowi zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu wraz z uzasadnieniem. Zawiadomienia dokonuje się pisemnie, zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.

### § 24

1. Członek wykluczony ze Spółdzielni lub wykreślony z rejestru członków ma prawo odwołać się od uchwały Rady Nadzorczej do Zebrania Przedstawicieli Członków w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu oraz być obecnym na jego obradach przy rozpatrywaniu tego odwołania i popierać je osobiście.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Zebraniu Przedstawicieli Członków, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed jego zwołaniem.
3. Zarząd powinien zawiadomić pisemnie odwołującego się o terminie Zebrania Przedstawicieli Członków, pod wskazany przez niego adres, na co najmniej 14 dni przed terminem zebrania.
4. O uchwale Zebrania Przedstawicieli Członków odwołujący powinien być zawiadomiony w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia, zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.

## **3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE**

### § 25

Od uchwały w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

### § 26

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrywane w 28 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania odmowy. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia

uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

#### § 27

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Zebrania Przedstawicieli Członków w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Zebraniu Przedstawicieli Członków, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem zebrania.
2. Uchwała Zebrania Przedstawicieli Członków jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

### **4. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

#### § 28

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie, które może być zastąpione przez Zebranie Przedstawicieli Członków,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd,
  - 4) Zebrania Grup Członkowskich (gdy Walne Zgromadzenie zastąpione jest przez ZPCz).
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust.1 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w postępowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko oddane „za” i „przeciw” uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

#### **4.1. Walne Zgromadzenie - Zebranie Przedstawicieli Członków**

#### § 29

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie zastępuje się Zebraniem Przedstawicieli Członków, jeżeli liczba członków Spółdzielni przekroczy 200. W takim przypadku do ZPCz stosuje się odpowiednio przepisy oraz postanowienia Statutu o Walnym Zgromadzeniu.
3. Postanowienia Statutu dotyczące ZPCz stosuje się odpowiednio do Walnego Zgromadzenia.

## § 30

1. W Zebraniu Przedstawicieli Członków biorą udział przedstawiciele wybrani na Zebraniach Grup Członkowskich.
2. Zebrania Grup Członkowskich dokonują wyboru przedstawicieli w liczbie ustalonej przez Radę Nadzorczą, proporcjonalnie do liczby członków według stanu na dzień 1 stycznia tego roku, w którym dokonywane są wybory i przy zachowaniu zasady, że na liczbę 40 członków jest wybierany jeden przedstawiciel, nie mniej jednak niż jeden przedstawiciel z każdej grupy członkowskiej.
3. Przedstawiciel może brać udział w Zebraniu Przedstawicieli Członków tylko osobiście.
4. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Zebraniu Przedstawicieli Członków przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
5. Przedstawiciele są wybierani na 4 lata. Kadencja przedstawicieli kończy się z chwilą wyboru nowych przedstawicieli, dokonanego w czwartym roku kalendarzowym kadencji.
6. Mandat przedstawiciela wygasa w następujących przypadkach:
  - 1) z chwilą wygaśnięcia mandatu, na skutek upływu kadencji,
  - 2) odwołania przez Zebranie Grupy Członkowskiej,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 4) zrzeczenia się mandatu.
7. W miejsce przedstawiciela, który utracił mandat przed upływem kadencji Zebranie Grupy Członkowskiej wybiera do końca kadencji nowego przedstawiciela.

## § 31

1. Zebranie Przedstawicieli Członków zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Zebranie Przedstawicieli Członków może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Zebranie Przedstawicieli Członków na żądanie:
  - 1) przynajmniej 1/10 liczby członków Spółdzielni,
  - 2) Rady Nadzorczej,
  - 3) 1/3 przedstawicieli,
  - 4) zebrań grup członkowskich obejmujących co najmniej 1/5 ogólnej liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Zebrania Przedstawicieli Członków powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust.3 Zebranie Przedstawicieli Członków zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu sześciu tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Zebrania Przedstawicieli Członków przez organy Spółdzielni zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest

zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

7. Uprawnieni do żądania zwołania Zebrania Przedstawicieli Członków mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem co najmniej na 10 dni przed terminem Zebrania Przedstawicieli.

### § 32

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Zebrania Przedstawicieli Członków przedstawiciele, Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza zawiadamiani są na piśmie na 14 dni przed terminem Zebrania.
2. Pozostali członkowie Spółdzielni powinni być zawiadomieni o czasie, miejscu i porządku obrad Zebrania Przedstawicieli Członków przez wywieszenie ogłoszeń w biurze Zarządu, administracji osiedla i w budynkach mieszkalnych na poszczególnych klatkach, co najmniej 14 dni przed terminem zebrania.
3. W przypadku wniesienia do porządku obrad Zebrania Przedstawicieli Członków dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości przedstawicieli, osób i organizacji wymienionych w ust.1 i 2 na 4 dni przed terminem Zebrania Przedstawicieli w sposób określony w ust.1 i 2.

### § 33

1. Zebranie Przedstawicieli Członków może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości przedstawicieli i pozostałych członków w sposób określony w § 32.  
Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Zebranie Przedstawicieli Członków może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego posiedzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Zebranie Przedstawicieli Członków jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych przedstawicieli.
4. Zebranie Przedstawicieli Członków podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.

Większość kwalifikowana wymagana jest:

- 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
- 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej bądź członka Zarządu, który nie uzyskał absolutorium,
- 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
- 3/4 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.

### § 34

1. Obrady Zebrania Przedstawicieli Członków otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Zebranie Przedstawicieli Członków wybiera prezydium w składzie:

przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz.

### § 35

1. Zebranie Przedstawicieli Członków może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określić termin zwołania kontynuacji przerwanej obrady.
2. Zarząd jest zobowiązany do zwołania kontynuacji przerwanej obrady Przedstawicieli Członków w terminie określonym uchwałą Zebrania Przedstawicieli Członków w sprawie przerwania obrad w trybie określonym w § 32.

### § 36

Zakończenie Zebrania Przedstawicieli Członków następuje:

- 1) po wyczerpaniu porządku obrad,
- 2) gdy Zebranie Przedstawicieli Członków podejmuje uchwałę o zakończeniu obrad mimo nie wyczerpania porządku obrad.

### § 37

Do wyłącznej właściwości Zebrania Przedstawicieli Członków należy:

- 1) uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielenie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8) oznaczenie 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,
- 11) uchwalanie zmian Statutu,
- 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 odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 15) uchwalenie regulaminu Zebrania Przedstawicieli Członków,
- 16) uchwalenie regulaminu Rady Nadzorczej.

#### § 38

1. Z obrad Zebrania Przedstawicieli Członków sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokół i uchwały Zebrania Przedstawicieli Członków są jawne dla członków, przedstawicieli Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z obrad Zebrania Przedstawicieli Członków przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

#### § 39

1. Uchwały Zebrania Przedstawicieli Członków obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Zebrania Przedstawicieli Członków z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami statutu: na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.
3. Powództwo o uchylenie uchwały Zebrania Przedstawicieli Członków powinno być wniesienie w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Zebrania Przedstawicieli Członków, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Zebraniu Przedstawicieli Członków 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 Zebrania Przedstawicieli Członków.
4. Prawo zaskarżania uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia przysługuje wyłącznie członkowi, którego uchwała dotyczy.

#### § 40

Szczegółowy tryb zwoływania Zebrania Przedstawicieli Członków, obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków.

### **4.2. Rada Nadzorcza**

#### § 41

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Zebranie Przedstawicieli Członków w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybierana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.
3. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków.

4. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 4 lata i trwa od Zebrania Przedstawicieli, na którym Rada została wybrana do Zebrania Przedstawicieli, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.

#### § 42

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z chwilą wyboru członka na następną kadencję.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania większością 2/3 głosów przedstawicieli biorących udział w głosowaniu na Zebraniu Przedstawicieli Członków,
  - 2) zrzeczenia się mandatu,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat do Rady, wchodzi do końca kadencji nowy członek Rady wybrany na najbliższym Zebraniu Przedstawicieli Członków.

#### § 43

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
    - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
    - c) przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
  - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
  - 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowanie z nich,
  - 6) zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 7) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 8) składanie Zebraniu Przedstawicieli Członków sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni

- przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
- 10) uchylanie (zawieszanie) uchwał podejmowanych przez Zebranie Grupy Członkowskiej niezgodnych z powszechnie obowiązującym prawem, Statutem, uchwałami Zebrania Przedstawicieli Członków i uchwałami Rady Nadzorczej,
  - 11) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
  - 12) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
  - 13) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,
  - 14) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
  - 15) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
  - 16) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
  - 17) uchwalanie regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 18) uchwalanie regulaminu postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo-usługowe,
  - 19) uchwalanie regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,
  - 20) uchwalanie regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
  - 21) uchwalanie regulaminu porządku domowego,
  - 22) uchwalanie regulaminu Zarządu,
  - 22) uchwalanie regulaminu obrad Zebrania Grup Członkowskich,
  - 23) uchwalanie regulaminu komisji Rady.
2. W celu wykonania zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

#### § 44

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe oraz dokonuje wyboru prezydium komisji.
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej, mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

## § 45

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności – jego zastępca.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej co najmniej na 6 dni przed posiedzeniem Rady.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady, określonego statutem Spółdzielni.
5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

## § 46

Zasady wynagradzania członków Rady Nadzorczej określa Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez ZPCz.

## § 47

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres i sposób jej działania, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał, zasady wynagradzania członków Rady oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków.

### **4.3. Zarząd**

## § 48

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

## § 49

1. Zarząd składa się z trzech członków, w tym prezesa i jego zastępców.
2. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców, wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Kandydat na członka Zarządu musi być członkiem Spółdzielni.
3. Zebranie Przedstawicieli Członków może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
4. Uchwała o odwołanie członka Zarządu dla swej ważności wymaga większości 2/3 głosów.

## § 50

1. Rada Nadzorcza podejmuje decyzję, z którymi członkami Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy.

2. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
3. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

#### § 51

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni a w szczególności:
  - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
  - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
  - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu ,
  - 4) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
  - 5) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
  - 6) zawieranie umów o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 7) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
  - 8) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
  - 9) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 10) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
  - 11) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Zebraniu Przedstawicieli Członków,
  - 12) udzielanie pełnomocnictw,
  - 13) zwoływanie zebrań grup członkowskich,
  - 14) zwoływanie Zebrania Przedstawicieli Członków,
  - 15) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 16) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Zebraniu Przedstawicieli Członków i Radzie Nadzorczej oraz przedstawia informację zebraniu grup członkowskich.

#### § 52

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

## § 53

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

## § 54

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

## PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

## § 55

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki w których:
  - 1) inny podmiot prowadzi działalność, konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
  - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
6. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust.4 – Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
7. Zarząd w terminie 6 tygodni zwołuje posiedzenie Zebrania Przedstawicieli w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

## § 56

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

**4.4. Zebrania Grup Członkowskich**

## § 57

1. W Zebraniu Grupy Członków uczestniczą członkowie Spółdzielni zamieszkali na terenie objętym działaniem grupy członkowskiej oraz przedstawiciele członków – osób prawnych, których lokale znajdują się na tym terenie, a także pełnomocnicy członków nie mających zdolności do czynności prawnych lub członków z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych.
2. Odrębne grupy tworzy się dla członków oczekujących na zaspokojenie potrzeb lokalowych.
3. Podziału członków na grupy członkowskie dokonuje Rada Nadzorcza, według stanu na dzień 1 stycznia w roku, w którym odbywają się wybory przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli Członków.
4. Każdy członek Spółdzielni uczestniczy w zebraniu tylko jednej grupy członkowskiej i przysługuje mu jeden głos.
5. Członek, któremu przysługują prawa do lokali znajdujące się na terenie działania różnych grup członkowskich, wybiera jedną z tych grup.  
O dokonywanym wyborze członek informuje pisemnie Zarząd Spółdzielni.
6. Zebranie Grupy Członkowskiej może obradować bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.

## § 58

1. Zebrania Grup Członkowskich zwołuje Zarząd przed każdym Zebraniem Przedstawicieli Członków.
2. Zarząd zwołuje także Zebranie Grupy Członkowskiej na pisemne żądanie 1/10 członków danej grupy członkowskiej, Rady Nadzorczej w terminie 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Wniosek o zwołanie Zebrania Grupy Członkowskiej powinien zawierać cel jego zwołania.
3. O terminie, miejscu i porządku obrad Zebrania Grupy Członkowskiej członkowie grupy zawiadamiani są w następujący sposób:
  - 1) członków zamieszkałych oraz członków, którym przysługują prawa do lokali na terenie działania grupy członkowskiej przez umieszczenie ogłoszeń w poszczególnych budynkach (w budynkach wieloklatkowych - na każdej klatce schodowej),
  - 2) członków oczekujących na ustanowienie prawa do lokalu – pisemnie,
  - 3) członków osoby prawne – pisemnie.

## § 59

1. Do uprawnień Zebrania Grupy Członkowskiej należy:
  - 1) wybieranie i odwoływanie przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli Członków,
  - 2) rozpatrywanie spraw, które mają być przedmiotem obrad najbliższego zebrania przedstawicieli i zgłaszanie swoich wniosków w tych sprawach,
  - 3) wyrażanie swojej opinii i zgłaszanie do właściwych organów Spółdzielni wniosków w sprawach Spółdzielni, a zwłaszcza we wspólnych sprawach członków wchodzących w skład zebrania grupy.
2. Uchwały Zebrania Grupy Członkowskiej sprzeczne z prawem, postanowieniami statutu podlegają uchyleniu przez Radę Nadzorczą.
3. Organ Spółdzielni, do którego kierowana jest opinia lub wniosek Zebrania Grupy Członkowskiej, powinien poinformować Zebranie o sposobie jego realizacji.

## § 60

Tryb obradowania i podejmowania uchwał przez Zebranie Grup Członkowskich określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **5. Tytuły prawne do lokali**

## § 61

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

- 1) ustanowić na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, mieszkalnego lub domu jednorodzinnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 3) ustanowić na rzecz członków spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, a także do miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 4) ustanowić na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 5) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

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

## § 62

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu



- mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do użytkowania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
  3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
  4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
  5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
  6. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
  7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
  8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni – osoby prawnej.
  9. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne użytkowanie 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 użytkowanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
  10. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

### § 63

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

- 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrycia kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową określonych w umowie,
- 2) określenie 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 warunków rozwiązania umowy o budowę.

## § 64

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 63 pkt.1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wniesionych 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 postanawiają w umowie inaczej.

## § 65

1. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcia umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust.1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
3. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust.1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
4. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust.1, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

## § 66

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

## § 67

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

### § 68

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską.
2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o której mowa w ust.1, Spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego nie zachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Przepis ust.1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

### § 69

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 67, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich: dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub dokonania czynności, o których mowa w § 68, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłym członkiem: małżonkami i innym osobom bliskim.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust.1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie

spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

#### § 70

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

### **5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego**

#### § 71

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład budowlany oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
4. Przed wygaśnięciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawarcie umowy o ustanowienie tego prawa jest nieważne.
5. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymogom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

#### § 72

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Skuteczność zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zależy od przyjęcia nabywcy w poczet członków Spółdzielni.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także

wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu winien być niezwłocznie dostarczony Spółdzielni.
5. Zbycie prawa do części lokalu jest nieważne.
6. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważne.

#### § 73

Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do 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 spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową – określonych w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokali,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

#### § 74

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 73 pkt.1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienia spółdzielczego własnościowego 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.

#### § 75

1. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu powstaje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własnościowego prawa do lokalu”. Ekspektatywa własnościowego

prawa do lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Nabycie ekspektatywy własnościowego prawa do lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków. Przepisy § 71 ust. 5 i 6 stosuje się odpowiednio.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### § 76

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

#### § 77

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasa z upływem 6 miesięcy od dnia ustania członkostwa z innych przyczyn niż śmierć członka, chyba że członek przed upływem tego terminu dokona zbycia prawa, a jeden z nabywców złoży deklarację członkowską. W tym wypadku prawo wygasa, gdy odmowa przyjęcia tej osoby na członka Spółdzielni stanie się ostateczna, a od dnia ustania członkostwa upłynęło 6 miesięcy. Nabywca może, w ciągu 3 miesięcy od dnia doręczenia mu zawiadomienia o ostatecznej odmowie Spółdzielni, wystąpić do sądu o nakazanie przyjęcia go w poczet członków Spółdzielni.
2. W wypadku ustania członkostwa jednego ze współuprawnionych z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo obojga małżonków, przepisy § 72 ust.5 i 6 stosuje się odpowiednio.
3. W wypadku wykluczenia lub wykreślenia członka termin 6 miesięcy, o którym mowa w ust.1, biegnie od dnia, w którym uchwała o pozbawieniu członkostwa stała się ostateczna.

#### § 78

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.

#### § 79

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 160,

rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art.16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

#### § 80

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust.1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy; w tym wypadku stosuje się przepis § 71 ust.5 i 6.

#### § 81

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości oraz przepisy § 72 ust.2. W razie odmowy przyjęcia nabywcy w poczet członków Spółdzielni przysługuje mu roszczenie o zwrot złożonej rękąjmi.

#### § 82

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne użytkowanie 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.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

#### § 83

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

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

#### § 84

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do

lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażach wielostanowiskowych Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal użytkowy, garaż, miejsce postojowe do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład budowlany oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni.

2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
- 3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu miejsca postojowego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.**
4. Przed wygaśnięciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego, zawarcie umowy o ustanowienie tego prawa jest nieważne.

#### § 85

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada ono wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

#### § 86

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Skuteczność zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zależy od przyjęcia nabywcy w poczet członków Spółdzielni.
3. W sprawach nieuregulowanych w § 84-86 ust.1 i 2 do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego stosuje się odpowiednio § 71-83.

#### 5.4. Odrębna własność lokalu

#### § 87



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

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

#### § 88

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

#### § 89

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 87 ust.1 pkt. 1 i 5, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wniesionych 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.

#### § 90

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między członkiem a Spółdzielnią najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

#### § 91

Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Zebrania Przedstawicieli Członków przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

#### § 92

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

#### § 93

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

#### § 94

Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Zebrania Przedstawicieli Członków Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 39 Statutu stosuje się odpowiednio.

## § 95

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 egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

## § 96

Przepisy § 87-95 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

**5.5. Najem lokalu**

## § 97

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Zasady korzystania z lokalu wnoszenia kaucji i innych opłat określa umowa zawarta z najemcą w formie pisemnej.

## § 98

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej. Zasady i warunki zawierania tych umów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Zmiany tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Zebrania Przedstawicieli Członków. Zgoda taka nie jest wymagana dla realizacji uprawnień najemców – członków

Spółdzielni, a także najemców pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, którzy ponieśli w pełnym zakresie koszty budowy lokali, wynikających z art. 39 usm.

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

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

#### **§ 99**

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

#### **§ 100**

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni:
  - 1) na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jeśli mieszkanie było dotychczas zajmowane na warunkach lokatorskich,
  - 2) na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
  - 3) na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom, o których mowa w § 99, Spółdzielnia może do lokalu, o którym mowa w ust.1 ustanowić tytuł prawny w drodze przetargu. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 101**

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

## 6.2. Zamiana lokali

### § 102

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

### § 103

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
  - a) zamiana cywilna
  - b) zamiana spółdzielcza.
2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu (domu jednorodzinnego) oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

### § 104

1. Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.
2. Spółdzielnia jest obowiązana umożliwić członkom dokonywanie zamiany lokali mieszkalnych, między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.

### § 105

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

## **7. Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu**

### 7.1. Zasady ogólne

### § 106

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów

mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową.

#### § 107

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 106 dokonuje się w dwóch etapach:
  - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
  - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem 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 i łazienki, podłogi),
  - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).
5. Regulamin, o którym mowa w ust.2, powinien być udostępniony członkowi przed zawarciem umowy.

#### § 108

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 106, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

#### § 109

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

#### § 110

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

### **7.2. Wkłady mieszkaniowe**

#### § 111

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

#### § 112

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 § 118 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 § 69 statutu.

#### § 113

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

### **7.3. Wkłady budowlane**

#### § 114

Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

#### § 115

1. Członek uzyskujący spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z § 119 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 własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu wnosi wkład budowlany zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.

#### § 116

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany 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.

#### § 117

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

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

#### § 118

1. W wypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego



Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu, po potrąceniu wszelkich wierzytelności przysługujących Spółdzielni z tym że:

- w rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu i jego wydanie Spółdzielni w stanie wolnym od osób i rzeczy. Wypłata tej należności następuje na żądanie osoby uprawnionej najpóźniej w terminie 14 dni od pozyskania następcy z którym Spółdzielnia zawiera umowę o ustanowienie prawa do tego lokalu w trybie bezprzetargowym. Jeżeli jednak należność jest ustalona w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
  3. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany w ust.1, nie może być wyższy od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
  4. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

#### § 119

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, ustalana 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.
2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się, wszelkie wierzytelności przysługujące Spółdzielni, a w szczególności nie wniesioną przez członka 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 i jego wydanie Spółdzielni w stanie wolnym od osób i rzeczy. Wypłata tej należności następuje na żądanie osoby uprawnionej najpóźniej w terminie 14 dni od pozyskania następcy z którym Spółdzielnia zawiera umowę o ustanowienie prawa do tego lokalu w trybie bezprzetargowym. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargu.

#### § 120

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie, po potrąceniu wszelkich wierzytelności przysługujących Spółdzielni.
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.

## **8. Przekształcenie tytułów prawnych do lokali**

### § 121

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia:
  - 1) przekształciła dotychczasowe prawo w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub
  - 2) przeniosła na członka własność lokalu.
2. Uprawnienie, o którym mowa w ust.1, nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawo do lokali, których koszt budowy sfinansowany został środkami Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.
3. Uprawnienie, o którym mowa w ust.1, nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali w domach specjalnego przeznaczenia dla ludzi starszych lub niepełnosprawnych. Wykaz tych domów ustala Rada Nadzorcza.

### § 122

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

### § 123

Na pisemne żądanie członka będącego najemcą lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub umowę przeniesienia własności lokalu.

### § 124

Na pisemne żądanie najemcy lokalu mieszkalnego, który przed przyjęciem

przez Spółdzielnię był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, Spółdzielnia w zależności od złożonego wniosku jest obowiązana zawrzeć z tym najemcą umowę:

- 1) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub,
- 2) o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub,
- 3) przeniesienia własności lokalu.

#### § 125

Ustanowienie na rzecz najemcy spółdzielczego prawa do lokalu, w przypadkach określonych w § 123 i 124, jest uwarunkowane złożeniem przez najemcę deklaracji członkowskiej i przyjęciem w poczet członków Spółdzielni.

#### § 126

1. Wnioski członków o przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a także wnioski najemców o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu, powinny być rozpatrzone w terminie 60 dni od daty wpływu do Spółdzielni.
2. Spółdzielnia jest obowiązana pisemnie poinformować członka lub najemcę wnoszącego przeniesienie własności lokalu o zasadach i trybie rozpatrzenia wniosków.
3. Wnioski członków i najemców o przeniesienie własności lokali powinny być rozpatrzone w terminie 60 dni od uprawomocnienia się uchwały Zarządu Spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest przekazać na piśmie zainteresowanej osobie decyzję o rozpatrzeniu jej wniosku o przeniesienie własności lokalu.

#### § 127

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

#### § 128

1. Członek lub najemca 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.

2. W przypadku własności lokalu termin, o którym mowa w ust.1, nie może być dłuższy niż 6 miesięcy od zawiadomienia członka lub najemcy o rozpatrzeniu wniosku o przeniesienie własności lokalu.

#### § 129

Spółdzielnia powinna przystąpić do podpisania umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub umowy o przeniesienie własności lokalu w terminie 30 dni od dnia uregulowania przez członka lub najemcę należności warunkujących zmianę tytułu prawnego do lokalu.

#### § 130

1. Jeśli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli 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. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu**

#### § 131

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przekształcenie przysługującego członkowi prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
2. Decyzję o przekształceniu prawa do lokalu podejmuje Zarząd Spółdzielni.
3. Umowę o przekształcenie prawa do lokalu Zarząd Spółdzielni zawiera z członkiem po dokonaniu przez niego wpłaty wkładu budowlanego w wysokości wartości rynkowej lokalu. Na poczet wkładu budowlanego zalicza się wkład mieszkaniowy członka zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.

#### § 132

1. Członek przekształcający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu na własnościowe prawo obowiązany jest wnieść wkład budowlany w wysokości wartości rynkowej lokalu. Wartość rynkową lokalu określa rzeczoznawca majątkowy.
2. Na poczet wkładu budowlanego zalicza się członkowi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej.
3. Płatność różnicy między wymaganym wkładem budowlanym a

zwaloryzowanym wkładem mieszkaniowym może być rozłożona maksymalnie na 24 raty miesięczne płatne w terminach i na warunkach określonych przez Zarząd odrębną umową.

4. Jeśli przed podpisaniem umowy o przekształcenie prawa do lokalu członek wpłaci 60% różnicy między wymaganym wkładem budowlanym a zwaloryzowanym wkładem mieszkaniowym, zawiesza się płatność pozostałej części wkładu na 2 lata.

Po upływie okresu zawieszenia kwota ta podlega umorzeniu.

5. Zawieszona płatność, o której mowa w ust.4, staje się natychmiast wymagalna, jeśli przed upływem okresu zawieszenia:
- 1) prawo to przejdzie w całości lub ułamkowej części na rzecz osoby trzeciej; warunek ten nie dotyczy zbycia spadkobrania lub darowizny na rzecz zstępnych, wstępnych lub małżonka,
  - 2) członek złoży wniosek o przeniesienie własności lokalu.

### § 133

Warunki finansowe przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego określone w § 132 nie dotyczą mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie Ustawy z dnia 30 listopada 1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnej oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz.U. z 1996 r. nr 5, poz.32 z późn. zm.). W takim przypadku przekształcenia lokatorskiego dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

### § 134

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie podlega przekształceniu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wybudowanym z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

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

### § 135

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 przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 63, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu mieszkaniowego z tytułu modernizacji budynku,
  - 3) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu

- kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
- 4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 160 Statutu,
  - 5) wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wniesionego wkładu mieszkaniowego; w stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie Ustawy z dnia 30 listopada 1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych (Dz.U. 1996 r. nr 5, poz. 32 z późn. zm.) przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

## § 136

Wysokość wkładu mieszkaniowego waloryzuje się proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu.

## § 137

Wpłaty, o których mowa w § 135, wyliczone przez Spółdzielnię członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie nie przekraczającym 6 miesięcy, od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

## § 138

Wartość rynkową, o której mowa w § 135 pkt.5 i § 136, określa się na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

## § 139

Wpływy z wpłat, o których mowa w § 135 pkt.5, przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal, a w pozostałej części na uzupełnienie funduszu remontowego Spółdzielni.

## § 140

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 135, jeżeli brak jest osób uprawnionych; małżonka, dzieci i innych osób bliskich zamieszkałych razem z byłym członkiem, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się § 118 dotyczącego rozliczenia z tytułu wkładu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

## § 141

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

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

#### § 142

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 73, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu budowlanego z tytułu modernizacji budynku,
- 3) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
- 4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 160 Statutu.

#### § 143

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art.17<sup>14</sup> usm, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

#### § 144

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.

#### § 145

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność 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 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. 2001r. nr 124, poz.1361 i nr 125, poz.1368 oraz z 2002r. nr 169, poz.1387).

#### § 146

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

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

#### § 147

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 73, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnia wkładu budowlanego z tytułu modernizacji budynku,
- 3) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
- 4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 160 Statutu.

#### § 148

Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci członkowie, na rzecz których Spółdzielnia przenosi ułamkowy udział we współwłasności tego garażu zgodnie z art.17<sup>15</sup> usm.

#### § 149



Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich udziału we współwłasności garażu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

## 8.5. Przekształcanie najmu lokali

### § 150

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przyjęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, Spółdzielnia w zależności od złożonego wniosku jest obowiązana zawrzeć z tym najemcą umowę:
  - 1) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego pod warunkiem dokonania przez najemcę spłaty zadłużenia z tytułu najmu oraz wniesienia wkładu mieszkaniowego w wysokości różnicy między rynkową wartością danego lokalu a udzielaną na ten lokal pomocą publiczną; na poczet wymaganego wkładu zalicza się zwaloryzowaną kaucję mieszkaniową przekazaną Spółdzielni przez poprzedniego właściciela budynku.
  - 2) o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub przeniesienia własności lokalu pod warunkiem dokonania przez najemcę spłaty zadłużenia z tytułu najmu oraz wniesienia wkładu budowlanego odpowiadającego różnicy między rynkową wartością lokalu a zwaloryzowaną kaucją mieszkaniową przekazaną Spółdzielni przez poprzedniego właściciela budynku.
2. Wysokość kaucji mieszkaniowej waloryzuje się w taki sposób, aby jej kwota odpowiadała przyjętemu przy jej wpłacie procentowi wartości odtworzeniowej lokalu, obowiązującej w dniu jej wpłaty.

### § 151

1. Na pisemne żądanie członka będącego najemcą lokalu użytkowego w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nią:
  - 1) spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu z tytułu modernizacji budynku,
  - 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 świadczeń wynikających z umowy najmu.

## § 152

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 150 i § 151, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art.691 Kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

## **9. Gospodarka Spółdzielni**

### **9.1. Zasady ogólne**

## § 153

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego.

## § 154

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć oznaczonej przez Walne Zgromadzenie (Zebranie Przedstawicieli). Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

## § 155

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

## § 156

1. Fundusze Spółdzielni stanowią
  - 1) fundusz udziałowy
  - 2) fundusz zasobowy
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych
  - 4) fundusz remontowy
  - 5) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych
  - 6) inne fundusze celowe utworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej
2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## § 157

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy z zastrzeżeniem § 161 ust.4 pkt.3 Statutu.

## § 158

1. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznaczają się na fundusz remontowy oraz

na działalność statutową Spółdzielni.

2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego a następnie z funduszu remontowego.

## **9.2. Inwestycje mieszkaniowe**

### § 159

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Zebranie Przedstawicieli.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
  - 1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
  - 2) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
  - 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
  - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.

## **9.3. Zarządzanie nieruchomościami**

### § 160

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokali mieszkalnych, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, prowadzonej przez Spółdzielnię.
2. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust.1,2 i 5 obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii elektrycznej, energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody) dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, anteny zbiorczej, domofonów, odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni itp.

4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust.2 i 5, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
5. **Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni**, z wyłączeniem obowiązku pokrywania wydatków związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną. Nadto są oni również zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

### § 161

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 160, jest ustalona na podstawie:
  - 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
  - 2) regulaminu rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi,
  - 3) regulaminu rozliczania gospodarki cieplnej.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Regulamin rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi powinien zawierać w szczególności:
  - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów),
  - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
  - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
  - 4) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
  - 5) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali,
4. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej powinien zawierać w szczególności:
  - 1) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
  - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,
  - 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy,

- sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
- 4) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu,
  - 5) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
  - 6) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania zwrotu pokrycia niedoboru.

#### § 162

1. Różnica między faktycznymi kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w tym kosztami dostawy ciepła za c.o., z zastrzeżeniem ust.2, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
2. Różnica między kosztami podgrzania wody dostarczanej do lokali a przychodami z tytułu opłat za jej podgrzanie (pobieranymi w formie zaliczki) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

#### § 163

1. Opłaty, o których mowa w § 160, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca. Obowiązek ich uiszczenia powstaje z chwilą postawienia przez Spółdzielnię lokalu do dyspozycji a ustaje z dniem przekazania lokalu Spółdzielni w stanie wolnym od osób i rzeczy.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić członków co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, o którym mowa w § 25 statutu, a po jego wyczerpaniu – na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego nie zwalnia członków z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.
4. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.

#### § 164

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. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

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

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

Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza.

#### § 165

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody – bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami instalacji elektrycznej, telefonicznej oraz anteny zbiorczej z wyjątkiem osprzętu.
2. Rada Nadzorcza może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust.1, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

#### § 166

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale.  
Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:
  - 1) naprawę i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
  - 2) naprawy okien i drzwi,
  - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
  - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
  - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
  - 6) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża członka Spółdzielni.

3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

#### § 167

1. 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.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.
3. Nakłady, o których mowa w ust.1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.
4. W przypadku przekształcenia tytułu prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

### **9.4. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna**

#### § 168

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

## **10. Przepisy przejściowe i końcowe**

#### § 169

Uchwalone przez Zebranie Przedstawicieli Członków zmiany Statutu wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

#### § 170

1. Zmiana wysokości udziałów nie dotyczy członków przyjętych do Spółdzielni przed datą rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian Statutu w tym zakresie.
2. Zmiana wysokości wpisowego nie dotyczy członków przyjętych do Spółdzielni przed datą rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian

Statutu w tym zakresie.

3. Udział i wpisowe w zmienionej wysokości wnoszą członkowie przyjęci do Spółdzielni po dniu rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian Statutu w tym zakresie.

§ 171

1. Kadencja przedstawicieli i członków Rady Nadzorczej wybranych na podstawie postanowień Statutu dotychczas obowiązującego wygasa wg zasad w nim obowiązujących.

§ 172

W razie likwidacji Spółdzielni pozostała do dyspozycji Zebrania Przedstawicieli Członków część majątku Spółdzielni jest dzielona między członków w ten sposób, że każdy z nich otrzymuje jednakową kwotę za każdy pełny rok członkostwa w Spółdzielni.

W podziale majątku uczestniczą na tych zasadach także byli członkowie Spółdzielni.

**Sekretarz ZPCz**

**Przewodniczący ZPCz**

.....

.....