

# STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W LUBONIU

## I. Postanowienia ogólne

### § 1

Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa w Luboniu, zwana dalej Spółdzielnią

### § 2

Siedzibą Spółdzielni jest Luboń w województwie wielkopolskim.

### § 3

Spółdzielnia może zakładać lub przystępować do związku rewizyjnego lub związków gospodarczych.

### § 4

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Do domów jednorodzinnych stosuje się postanowienia statutu dotyczące lokali.

2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali mieszkaniowych znajdujących się w tych budynkach,
- 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,

- 4) udzielanie pomocy członkom przy budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
- 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej własność oraz własność jej członków,
- 7) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków – na podstawie umowy zawartej z właścicielem ( współwłaścicielami ) tej nieruchomości,
- 8) prowadzenie innej działalności gospodarczej, jeżeli działalność ta jest związana bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1, a w szczególności:
  - działalności budowlanej i remontowej na rzecz osób trzecich,
  - działalności w zakresie usług inwestycyjnych, w tym usług inwestora zastępczego i nadzoru inwestycyjnego na rzecz osób trzecich,

3. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie.

4. Spółdzielnia może współdziałać na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe i cywilne.

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

6. Współdziała na podstawie umów z innymi podmiotami w zakresie modernizacji mieszkań, zakładania urządzeń instalacyjnych telewizji, itp.

## **II. Członkowie Spółdzielni**

### **§ 5**

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

### **§6**

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez przystępującego do Spółdzielni. Deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, datę urodzenia, imiona rodziców oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną- jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów, stwierdzenie o jaki lokal się ubiega oraz dane dotyczące wkładów. Członek może w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym w Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.
2. W poczet członków przyjmuje Zarząd. Decyzja winna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji. Zawiadomienie o odmowie powinno zawierać uzasadnienie.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego upoważnionych, z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni osoby, której przysługuje roszczenie na podstawie ustawy, jeżeli odpowiada ona wymaganiom statutu, chyba, że roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni powstało w związku z wykluczeniem członka ze Spółdzielni, a przyczyny wykluczenia odnoszą się także do tej osoby.

5. Od pisemnej decyzji odmawiającej przyjęcia do Spółdzielni przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej, w ciągu 14 dni od daty zawiadomienia. Odwołanie winno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia.

## § 7

1. Liczba członków przyjmowanych do Spółdzielni na zasadach ogólnych musi odpowiadać liczbie lokali mieszkalnych przewidzianych do budowy w wieloletnim programie inwestycyjnym Spółdzielni lub lokali mieszkalnych z odzysku.
2. 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.
3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust.2 członek ma prawo do uzyskania spółdzielczego lokatorskiego 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.
4. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust.2 członek ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.
5. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 3 i 4 członek powiadamiany jest pisemnie.
6. 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.

## §8

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, użytkowych, domów lub garaży między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.

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

## **§ 9**

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni:
  - a/ na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, bądź
  - b/ na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielnia może lokal, o którym mowa w ust. 1 sprzedać. Tryb sprzedaży odzyskanego przez Spółdzielnię mieszkania określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **§ 10**

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

## **§ 11**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, do których nie może ustanowić spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności, ze względu na jego cechy techniczno- użytkowe lub brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
5. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.

6. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
7. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe.
8. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
9. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Zasady i warunki zawierania tych umów określa Rada Nadzorcza.

### **III. Prawa i obowiązki członków Spółdzielni**

#### **§ 12**

W zakresie ustalonym postanowieniami ustawy i statutu członkowi przysługuje:

1. Prawo używania przez czas nieokreślony lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, uzyskanego na podstawie umowy,
2. Prawo żądania ustanowienia, odrębnej własności lokalu mieszkalnego, do którego przysługiwało mu lokatorskie lub własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu,
3. Z chwilą podpisania umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu – roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”,
4. Prawo do zamiany lokalu mieszkalnego na inny, a także do zamiany lokalu użytkowego i garażu.
5. Prawo do modernizowania lokalu według zasad uzgodnionych ze Spółdzielnią oraz wyposażenia i wykończenia lokalu według indywidualnych potrzeb, gustów i możliwości.
6. Czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni.

7. Prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
8. Prawo do udziału z głosem decydującym w zebraniu grupy członkowskiej oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Zebrania Przedstawicieli i zamieszczenia w porządku określonych spraw,
9. Prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Zebrania Przedstawicieli,
10. Prawo do przeglądania protokołów obrad organów Spółdzielni,
11. Prawo żądania odpisu obowiązującego statutu oraz prawo zaznajomienia się z regulaminami wydanymi na jego podstawie,
12. Prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni, które przysługuje również małżonkom i wierzycielom członka,
13. Prawo do przeglądania sprawozdań rocznych i bilansów oraz protokołów lustracji,
14. Prawo do zaskarżania do sądu uchwał Zebrania Przedstawicieli z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
15. Prawo do odwołania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w statucie,
16. Prawo do korzystania z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszystkich urządzeń i usług Spółdzielni,
17. Prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni oraz ubiegania się o zawarcie umowy lokalu użytkowego lub garażu,
18. Prawo do obniżenia opłat za lokale w związku z brakiem świadczenia umówionych usług, związanych z używaniem przydzielonego lokalu,
19. Prawo żądania od Spółdzielni naprawienia szkody powstałej z jej winy.

### § 13

W zakresie ustalonym postanowieniami ustawy i statutu, członek Spółdzielni jest obowiązany:

1. Przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
2. Wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
3. Wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany, chyba, że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
4. Uiszczać regularnie i terminowo opłaty za używanie lokalu lub garażu bez odrębnego wzywania,
5. Pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach dotyczących podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości i ich oznaczenia. Dotyczy to również kosztów nie zrefundowanych przez Skarb Państwa.
6. Zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia w poczet członków,
7. Dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
8. Uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
9. Utrzymywać przyznany lokal w należyтым stanie technicznym, zgodnie z przeznaczeniem wg zasad określonych w regulaminie,
10. Opróżnić i niezwłocznie oddać lokal Spółdzielni, gdy jest on zbędny lub w zamian za inny przydzielony lokal albo opróżnić go w terminie 3 miesięcy na skutek wygaśnięcia prawa do lokalu,
11. Odnowić oddawany lokal lub ponieść koszty jego odnowienia, a także ponieść koszty zużycia urządzeń lokalu,

12. Udostępnić lokal Spółdzielni do przeprowadzenia niezbędnych napraw konserwacji, remontów, przebudowy i modernizacji, oraz dokonywania odczytów przyrządów pomiarowych zużycia wody i energii cieplnej,
13. Naprawić szkody wyrządzone w mieniu Spółdzielni,
14. Nie zakłócać porządku i spokoju innym osobom zamieszkałym w budynku, bądź korzystającym ze wspólnych pomieszczeń i urządzeń.
15. Powiadomić Spółdzielnię jeśli w przypadku wynajęcia lub oddania w bezpłatne używanie lokalu zwiększyła się ilość osób zamieszkałych w lokalu.

#### **IV. Postępowanie wewnątrz spółdzielcze**

##### **§ 14**

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeśli statut nie stanowi inaczej powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca,
2. Zarząd zawiadamia zainteresowanego pisemnie o sposobie załatwienia wniosku, a w przypadku jego odmownego załatwienia, Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie i pouczyć zainteresowanego o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia, oraz skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie zainteresowany nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia oraz doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna.
4. W razie nie rozpatrzenia wniosku lub odwołania w terminie określonym w ust. 1 i 3, zobowiązany do tego organ powiadamia niezwłocznie zainteresowanego o przyczynach opóźnienia i wyznacza nowy termin rozpatrzenia sprawy, nie dłużej jednak niż 1 miesiąc.

5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Zebrania Przedstawicieli w ciągu 30 dni od dnia otrzymania uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Zebraniu Przedstawicieli, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
6. Uchwała Zebrania Przedstawicieli jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
7. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołania wniesione po upływie statutowego terminu jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
8. Rada Nadzorcza i Zarząd może w terminie przewidzianym dla rozpatrzenia odwołania uchylić bądź zmienić swoje decyzje jeśli wyjdą na jaw nowe okoliczności faktyczne lub prawne, mające istotny wpływ na treść podjętej decyzji.
9. Zawiadomienia, wezwania, zaproszenia zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu mają moc prawną doręczenia.
10. Wniesienie odwołania do organów Spółdzielni powoduje zawieszenie biegu przedawnienia lub terminów zawitych od dnia zakończenia postępowania wewnątrz spółdzielczego, jednakże nie dłużej niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

## **V. Wpisowe, udziały i wkłady**

### **§ 15**

1. Wpisowe wynosi 20% najniższego ustawowego wynagrodzenia obowiązującego w dniu złożenia deklaracji członkowskiej, a udział 20% najniższego ustawowego wynagrodzenia.

2. Członek Spółdzielni ubiegający się o lokal mieszkalny, jest obowiązany zadeklarować co najmniej jeden udział, a członek ubiegający się o lokal użytkowy co najmniej 10 udziałów.
3. Przystępujący do Spółdzielni małżonek członka obowiązany jest do zadeklarowania co najmniej 1 udziału.
4. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa.
5. Nie wpłacenie wpisowego i udziałów może spowodować wykreślenie z rejestru członków.

## **§ 16**

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

## **§ 17**

1. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych ( umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków. 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 z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie 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.

## **VI. Ustanie członkostwa**

### **§ 18**

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 wykreślenia jej z rejestru.

### **A. Wystąpienie ze Spółdzielni**

#### **§ 19**

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 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

## **B. Wykluczenie ze Spółdzielni**

### **§ 20**

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w wypadku, gdy z jego winy dalsze pozostawienie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu lub z zasadami współzycia społecznego.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności gdy członek:
  - 1) świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom, w szczególności przez okres dłuższy niż 3 miesiące uchyla się od regularnego wnoszenia opłat,
  - 2) poważnie narusza zasady współzycia społecznego,
  - 3) uporczywie narusza postanowienia statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
  - 4) uporczywie uchyla się od wykonania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni,
  - 5) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień.

## **C. Wykreślenie ze Spółdzielni**

### **§ 21**

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

2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności gdy członek:

- 1) nie wpłaci w terminie wpisowego lub udziału,
- 2) bez istotnej przyczyny rezygnuje z realizacji przydziału,
- 3) nie zawiadomił Spółdzielni o zmianie adresu i Spółdzielnia nie może uzyskać z nim kontaktu przez czas nie krótszy niż 3 miesiące,
- 4) zamieszkał na stałe za granicą,
- 5) przebywa na stałe w zakładzie zamkniętym.

3. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.

Członka-osobę prawną skreśla się z rejestru członków Spółdzielni z powodu wykreślenia tej osoby prawnej z właściwego rejestru osób prawnych, ze skutkiem od dnia dokonania wykreślenia.

## **§ 22**

1. Wykluczenie lub wykreślenie członka z rejestru dokonuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni.
2. Przed złożeniem wniosku o wykluczenie Zarząd powinien wykazać zainteresowanemu członkowi jego naganne zachowanie oraz wezwać do zaniechania tego zachowania i dopełnienia obowiązków statutowych w określonym terminie, pod rygorem zastosowania sankcji statutowych.

## **§ 23**

1. Wykluczenie lub wykreślenie członka z rejestru dokonuje Rada Nadzorcza w formie uchwały po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka. Rada może rozpatrzyć wniosek bez udziału członka, jeśli ten nie przybędzie na posiedzenie złożyć wyjaśnienia, mimo zawiadomienia w trybie określonym przez k.p.a.

2. Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z chwilą doręczenia członkowi zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu wraz z uzasadnieniem i pouczeniem o trybie i terminie wniesienia odwołania. Zawiadomienia dokonuje się na piśmie w ciągu 14 dni od podjęcia decyzji i doręcza członkowi bezpośrednio, za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
3. Wykluczonemu lub wykreślonemu członkowi przysługuje odwołanie do Zebrania Przedstawicieli w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Zebraniu Przedstawicieli, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
4. O terminie Zebrania Przedstawicieli należy zawiadomić zainteresowanego na 7 dni przed zebraniem.

## **§ 24**

1. W sprawach o wykluczenie lub wykreślenie członka z rejestru członków członek może dochodzić na drodze sądowej swych praw po wyczerpaniu postępowania wewnątrzspółdzielczego, o którym mowa w § 14 statutu lub bezskutecznym upływie terminów ustalonych statutem dla podjęcia uchwały.
2. Termin odwołania do sądu wynosi 6 tygodni i liczy się od dnia otrzymania pisemnego zawiadomienia o treści uchwały Zebrania Przedstawicieli, bądź daty odbycia Zebrania Przedstawicieli, jeśli uchwały nie podjęto.

## **VII. Tytuły prawne do lokali**

## **§ 25**

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych swoich członków Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność ( współwłasność ) Spółdzielni,

- 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni,
- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni.

## **§ 26**

Spółdzielnia mieszkaniowa nie może ustanawiać spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych, spółdzielczych praw do lokali użytkowych, w tym garaży i miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych.

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

## **§27**

1. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i 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 powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

7. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lokalu mieszkalnego wymaga zgody Spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić wyrażenie takiej zgody bez uzasadnionej przyczyny, z zastrzeżeniami wynikającymi z ustaleń zawartych w Ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

## § 28

1. Z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
  - 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,
2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzyma tych warunków umowy określonych w ust. 1 pkt 1-3, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
4. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód, a umowa ulega rozwiązaniu na koniec trzeciego miesiąca.

## § 29

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 z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. 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.
5. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

## § 30

1. Po ustaniu małżeństwa w skutek 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 niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego

terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

### § 31

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 niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładów.

### § 32

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 30 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 nie dokonania czynności, o których mowa w § 31, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłym członkiem: małżonkowi, dzieciom 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 ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

4. W zakresie nie uregulowanym w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się przepisy Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie ( Dz. U. Nr 71 z 2001r. poz. 733 ).

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

### **§ 33**

1. W budynkach stanowiących własność Spółdzielni członkom przysługuje prawo używania przydzielonych im lokali mieszkalnych na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
2. Członkowie, którym w dniu wejścia w życie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przysługiwało własnościowe prawo do lokalu na podstawie dotychczasowych przepisów zachowuje je nadal.

### **§ 34**

1. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Skuteczność zbycia własnościowego prawa do lokalu zależy od przyjęcia nabywcy w poczet członków Spółdzielni .
3. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest niemożliwe.
4. Zbycie prawa do części lokalu mieszkalnego jest niemożliwe
5. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, spadkobiercy, licytanta, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu.

### § 35

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

### § 36

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków bądź kilku osób na zasadzie współwłasności.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przydzielone obojgu małżonkom lub jednemu z nich w czasie trwania małżeństwa dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny należy wspólnie do obojga małżonków bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe. Jeżeli między małżonkami istnieje rozdzielność majątkowa, do wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w kwestiach nieuregulowanych w przepisach niniejszego paragrafu, przepisy o wspólności ustawowej stosuje się odpowiednio.
3. Ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie pociąga za sobą ustania wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Jednakże sąd, stosując odpowiednio przepisy o zniesieniu wspólności majątkowej, może na żądanie jednego z małżonków z ważnych powodów znieść wspólność tego prawa.
4. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.

### § 37

1. Po ustaniu małżeństwa w skutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. 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 dokonują czynności, o których mowa w ust.1, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należeć będzie do byłych małżonków na zasadzie współwłasności.

### **§ 38**

1. Własnościowe prawo do lokalu wygasa z upływem sześciu miesięcy od dnia ustania członkostwa z innych przyczyn niż śmierć członka, chyba że członek przed upływem tego terminu wskaże osobę, której zbył prawo, a osoba ta 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 sześć miesięcy. Nabywca może, w ciągu trzech miesięcy od dnia doręczenia mu zawiadomienia o ostatecznej odmowie Spółdzielni, wystąpić do sądu o nakazanie przyjęcia go w poczet członków Spółdzielni.
2. W razie wykluczenia lub wykreślenia członka termin sześciu miesięcy, o którym mowa w ust. 1, biegnie od dnia, w którym decyzja o pozbawieniu członkostwa stała się ostateczna.

### **§ 39**

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu z mocy prawa lub uchwały Spółdzielni, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa lub uchwały Spółdzielni na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób w ust. 1, Spółdzielnia zbywa w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy. W takim wypadku Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa.

### **§ 40**

Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, przepis art. 233 § 1 Prawa spółdzielczego stosuje się odpowiednio.

## § 41

Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on, jeśli pragnie zostać członkiem Spółdzielni przedłożyć Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku i złożyć deklarację członkowską.

## § 42

1. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, wówczas mogą oni:

- 1) dokonać działu spadku stwierdzającego, któremu ze spadkobierców przypadło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Spadkobierca ten jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, a pragnie nim zostać, powinien złożyć deklarację członkowską ,
- 2) wyznaczyć spośród siebie w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa; w razie bezskutecznego upływu tego terminu następuje wyznaczenie pełnomocnika w sądowym postępowaniu nieprocesowym z wnioskiem w tej sprawie powinni wystąpić do sądu spadkobiercy w terminie piętnastu miesięcy od dnia otwarcia spadku, a po tym terminie z wnioskiem tym występuje do sądu Spółdzielnia.

2. Pełnomocnik ( przedstawiciel ) uprawniony jest do udziału w Zebraniu Przedstawicieli, ale jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, to nie przysługuje mu czynne i bierne prawo wyborcze ani prawo udziału w głosowaniach.

## § 43

1. Do egzekucji z własnościowego prawa do lokalu przepisy o egzekucji z nieruchomości stosuje się odpowiednio, z tym że przysądzenie prawa na rzecz licytanta nie może nastąpić, jeżeli nie został on przyjęty na członka Spółdzielni. W takim wypadku licytantowi przysługuje prawo odstąpienia od udziału w licytacji i wycofania złożonej rękojmi.

2. Osoba prawna może przejąć własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeżeli jest wierzycielem hipotecznym. W tym wypadku własnościowe prawo do lokalu wygasa z upływem sześciu miesięcy od dnia przejęcia tego prawa przez wierzyciela, chyba że wierzyciel przed upływem tego terminu wskaże osobę, której zbył to prawo, a osoba ta złoży deklarację członkowską; przepis art. 227 § 1 Prawa spółdzielczego stosuje się odpowiednio.

#### **§ 44**

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu własnościowego, może ten lokal w całości lub części wynająć albo oddać w bezpłatne użytkowanie bez zgody Spółdzielni.

#### **§ 45**

Z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego Spółdzielni własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, chyba że nabywcą budynku jest inna Spółdzielnia mieszkaniowa.

#### **§ 46**

Do prawa do domu jednorodzinnego przepisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio z zachowaniem przepisów art. 233, 235 Prawa spółdzielczego.

#### **§ 47**

Do spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych, spółdzielczych praw do lokali użytkowych, w tym garaży, oraz praw do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych, stosuje się przepisy Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a w zakresie w niej nieuregulowanych – przepisy art. 208 § 3, art. 213 § 1, art. 215 § 2 - § 5, art. 223-231 Ustawy – Prawo spółdzielcze.

## **C. Odrębna własność lokalu**

### **§ 48**

Z członkiem Spółdzielni, ubiegającym się o uzyskanie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności 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,
- 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 terminów i zasad rozliczania kosztów budowy.

### **§ 49**

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 48 , powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwaną 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. Zbycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część i staje się skuteczne z chwilą złożenia deklaracji członkowskiej przez nabywcę lub nabywców. Przepisy § 53 ust. 2 stosuje się odpowiednio.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

## **§ 50**

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 § 48, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

## **§ 51**

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu 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 uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

## **§ 52**

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

## **§ 53**

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.
2. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

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

## § 54

Do istniejących w dniu 24 kwietnia 2001r. praw do domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków stosuje się przepisy art. 232 § 4, art. 233, art. 235 i art. 237 ustawy – Prawo spółdzielcze, do czasu przeniesienia własności na rzecz członka Spółdzielni.

## VIII. Rozliczenia z tytułu wkładów.

### § 55

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej( kosztów budowy ) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 17 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 (kosztów budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno – finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych zawierających:
  - 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 rozliczane metodami pośrednimi ( np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich ),
  - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej od lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wybudowane 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 ).

3. Założenia organizacyjno-finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych są uchwalone przez Radę Nadzorczą.

## **§ 56**

Wstępne ustalenie kosztów budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 16, 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.

## **§ 57**

Tryb rozliczania kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddanych do użytku uchwała Rada Nadzorcza.

### **A. Rozliczenie z tytułu wkładu mieszkaniowego**

## **§ 58**

Wnoszenie wkładu mieszkaniowego przez członka może być rozłożone na raty, jeśli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia wkładu na raty członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.

## **§ 59**

W wypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość.

W rozliczeniu 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.

## **§ 60**

Rozliczeń, o których mowa w § 59, dokonuje się według stanu w dniu wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

## **§ 61**

Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

## **§ 62**

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 § 59 i zobowiązuje się do spłaty długu

obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

2. Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.

### § 63

1. W razie ustania członkostwa po zawarciu umowy o budowę lokalu, a przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia zwraca byłemu członkowi wniesiony wkład mieszkaniowy lub wniesioną część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość.
2. W wypadku wygaśnięcia roszczeń o przyjęcie w poczet członków i zawarcia umowy o budowę lokalu lub braku uprawnionych osób bliskich w wypadku, o którym mowa w ust. 1, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość.
3. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość.
4. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 3 w terminie 14 dni od dnia rozwiązania umowy.
5. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie członka Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 3 w terminie 14 dni od dokonania wpłaty przez członka, z którym Spółdzielnia zawarła umowę o budowę tego lokalu, stosownie do § 64.

### § 64

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, o którym mowa w § 63 ust. 3 oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

## **B. Rozliczenie z tytułu wkładu budowlanego**

### **§ 65**

Wnoszenie wkładu budowlanego przez członka może być rozłożone na raty, jeśli Spółdzielnia uzyska na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia na raty, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.

### **§ 66**

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię, do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość.
2. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 1, w terminie 90 dni od dnia rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie członka Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 1, w terminie 14 dni od dokonania wpłaty przez następnego członka, z którym Spółdzielnia zawarła umowę o budowę tego lokalu, stosownie do § 67.

### **§ 67**

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, o którym mowa w § 66 ust. 1, oraz do pokrycia pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadających na jego lokal.

### **§ 68**

Zbycie przez członka Spółdzielni ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony przez niego wkład budowlany lub jego część i staje się skuteczne z chwilą złożenia deklaracji członkowskiej przez nabywcę lub nabywców.

### **§ 69**

1. W razie wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu po zamieszkaniu w nim przez członka, Spółdzielnia obowiązana jest uiszczyć uprawnionemu równowartość tego prawa po potrąceniu należności z tytułu nie wniesionej przez członka części wkładu budowlanego, a

w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę wraz z odsetkami.

2. Równowartość prawa do lokalu ustala się, przyjmując za podstawę wkład budowlany z uwzględnieniem:

- 1) zniżki lub zwwyżki kosztów budowy,
- 2) przypadającej na dany lokal wartości zużycia domu,
- 3) zniszczenia lokalu przekraczającego normalne zużycie, zwłaszcza wyposażenia kuchni, łazienki, ubikacji oraz podłóg,
- 4) innych okoliczności mających wpływ na obniżenie lub podwyższenie wartości użytkowej lokalu, których wykaz określa Rada Nadzorcza.

3. Jeżeli osoba uprawniona do równowartości spółdzielczego prawa do lokalu wyraża zgodę na pokrycie kosztów ustalenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego, to za równowartość prawa do lokalu, o której mowa w ust. 2, przyjmuje się wartość lokalu ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego.

4. Przysługująca uprawnionemu równowartość własnościowego prawa do lokalu,

ustalona w sposób określony w ust. 1 i 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu.

5. W sytuacji gdy spółdzielcze własnościowe prawo jest obciążone hipoteką, Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej równowartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 229 § 1 i 1a Prawa spółdzielczego oraz z tytułu obciążenia hipoteką.

6. Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinny być dokonane z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego – na dzień wygaśnięcia tego prawa.

7. W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu przed wpłatą całego wkładu

budowlanego, wszystkie raty wkładu stają się natychmiast wymagalne wraz z odsetkami obciążającymi dany lokal. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na członków rodziny: zstępnych, wstępnych lub małżonka.

## § 70

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

## **IX. Zasady zwrotu wkładów mieszkaniowych i budowlanych**

### **§ 71**

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do tego lokalu.
2. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

### **§ 72**

Roszczenie o wypłatę:

- 1) wkładu mieszkaniowego albo jego części,
- 2) o wypłatę równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu mieszkalnego przez członka oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa od niego wywodzą.

### **§ 73**

Spółdzielnia potrąca:

- 1) z wkładu mieszkaniowego, należnego osobie uprawnionej,
- 2) z równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, należnej osobie uprawnionej, roszczenia wzajemne wobec członka, któremu przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu z tytułu nie wniesionych opłat za używanie lokalu, a także innych należności przysługujących Spółdzielni np. koszty odnowienia zwalnianego lokalu, koszt ustalenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego.

### **§ 74**

1. W wypadku modernizacji budynku członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest obowiązany uzupełnić wkład mieszkaniowy.
2. W wypadku modernizacji budynku członek Spółdzielni, któremu przysługuje własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, jest obowiązany uzupełnić wkład budowlany.

## § 75

Tryb rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w eksploatowanych zasobach mieszkaniowych uchwała Rada Nadzorcza.

### **X. Przenoszenie własności lokali**

**A. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, przydzielone przed dniem 24 kwietnia 2001r.**

## § 76

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, przydzielonego przed dniem 24 kwietnia 2001r. Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
  - 2) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 3) wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową prawa odrębnej własności lokalu a wartością zwaloryzowaną wkładu mieszkaniowego i spłat, o których mowa w pkt 1 i 2.
2. Wysokość wkładu mieszkaniowego waloryzuje się proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej prawa do lokalu.

## § 77

1. Wartość rynkową określa się na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Koszty wyceny wartości lokalu pokrywa osoba, na którą ma być przeniesiona własność lokalu.
2. Wpłaty różnicy przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa kredytu obciążającego dany lokal oraz w pozostałej części na uzupełnienie funduszu remontowego Spółdzielni.

## § 78

Wpłaty o których mowa w § 77, wyliczone przez Spółdzielnię członek zobowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie nie przekraczającym 6 miesięcy od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

**B. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, powstałe po dniu 23 kwietnia 2001r.**

**§ 79**

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, powstałe po dniu 23 kwietnia 2001r., Spółdzielnia obowiązana jest zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
  - 2) spłaty przypadającej na jego część innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 3) wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową odrębnej własności lokalu a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego i spłat, o których mowa w pkt. 1 i 2.
2. Wysokość wkładu mieszkaniowego waloryzuje się proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej prawa do lokalu. Przepis § 77 ust. 1 stosuje się odpowiednio.
3. Wpłaty różnicy, o której mowa w § 79 ust. 1 pkt. 3, przeznaczają się na spłatę podlegającą odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal oraz w pozostałej części na uzupełnienie funduszu remontowego Spółdzielni.

**§ 80**

Wpłaty, o których mowa w § 79, 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.

**§ 81**

Członkowi Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynku wybudowanym ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego nie przysługuje prawo żądania przeniesienia własności zajmowanego lokalu – art. 20 ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego ( tekst jednolity Dz. U. z 2000r. nr 98, poz.1070 ).

Zmiana statutu w tym zakresie jest niedopuszczalna.

**C. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, w tym garażu, w prawo odrębnej własności lokalu**

**§ 82**

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
- 2) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.

**§ 83**

Spłaty, o których mowa w § 82, 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.

**§ 84**

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

- 1) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
- 2) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni  
związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia  
kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.

2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasności członków, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci członkowie, zgodnie z przepisami § 92

**D. Przeniesienie własności zajmowanego przez najemcę lokalu użytkowego lub garażu, do którego prawo najmu powstało przed dniem 24 kwietnia 2001r., jeżeli nakłady na budowę lokalu w pełnym zakresie poniósł najemca**

**§ 85**

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym i garażu, do którego prawo najmu powstało przed dniem 24 kwietnia 2001r., Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym najemcą umowę przeniesienia własności lokalu, jeśli nakłady na budowę tego lokalu poniósł najemca lub jego poprzednicy prawni.

Zawarcie umowy następuje po dokonaniu przez najemcę:

- 1) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
- 2) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami.

**§ 86**

Spłaty wyliczone przez Spółdzielnię najemca zobowiązany jest wpłacić do Spółdzielni, w terminie nie przekraczającym 6 miesięcy, od dnia pisemnego powiadomienia najemcy o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

**§ 87**

Koszty zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, lub najemcę lokalu, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu

**§ 88**

1. Członek Spółdzielni, zamieszkujący w dniu 24 kwietnia 2001r. w mieszkaniu rotacyjnym należącym do tej Spółdzielni staje się z tym dniem najemcą tego mieszkania w rozumieniu przepisów Ustawy o ochronie praw lokatorów, a jeżeli przed tym dniem wniósł wymagany wkład mieszkaniowy – staje się osobą uprawnioną do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Przepis ust. 1 nie narusza praw nabytych członka Spółdzielni do zawarcia umowy w sprawie ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa innego lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności takiego lokalu.

## **XI. Opłaty za użytkowanie lokali**

### **§ 89**

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie i spółdzielcze własnościowe prawa 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, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali użytkowych w tym garaży oraz prawa do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych wnoszą opłaty, o których mowa w ust. 1
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali wnoszą do Spółdzielni opłatę na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, 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.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1 i 3, obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej ( na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody ), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o którym mowa w ust. 3 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.

Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowo powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź w budynkach, stanowiących odrębną ( wydzieloną ) nieruchomość.

6. Do zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, o których mowa w ust. 1 i 3, zalicza się w szczególności:
  - 1) spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz z odsetkami
  - 2) koszty określenia przez Spółdzielnię przedmiotu odrębnej własności poszczególnych lokali

### **§ 90**

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 89 ust. 1, 2 i 3 , jest ustalana na podstawie planów kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przewidzianymi do poniesienia w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości jednobudynkowej lub wielobudynkowej.

2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin wewnętrzny uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Regulamin ten powinien zawierać przede wszystkim :

- 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów ( w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów )
  - 2) określenie fizyczne jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów ( 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu wskazania urządzeń pomiarowych)
  - 3) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nie równorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności.
  - 4) Różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali ( lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
  - 5) Zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za użytkowanie lokali.
3. Różnica między faktycznymi kosztami i faktycznymi przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wyodrębnionej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

## § 91

1. Rada Nadzorcza może ustalić pobieranie przez Spółdzielnię:
  - 1) miesięcznych opłat za wszelkiego rodzaju reklamy instalowane na budynkach i terenie Spółdzielni,
  - 2) kaucji od osób uzyskujących w Spółdzielni najem lokali mieszkalnych i użytkowych,
  - 3) opłaty za użytkowanie lokali Spółdzielni bez tytułu prawnego.
2. Wprowadzając opłaty i kaucje, o których mowa w ust. 1 Rada Nadzorcza ustala wysokość, tryb pobierania, a przy kaucji, warunki ich gromadzenia i zwrotu stosując zasady ogólne bądź określone w odrębnych przepisach.
3. Wpłaty z tytułu opłat wymienionych w ust. 1, pkt. 1 stanowią przychody Spółdzielni.

## § 92

1. Opłaty , o których mowa w § 89 ust. 1,2 i 3, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana 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 wewnątrz spółdzielczym, o którym mowa w § 14 statutu, a po jego wyczerpaniu – na drodze sądowej.

Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrz spółdzielczego lub sądowego nie zwalnia członków z obowiązków wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

## § 93

Regulamin porządku domowego w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię według zasad określonych przepisami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwała Rada Nadzorcza.

## **XII. Podział napraw wewnątrz lokali na obciążające Spółdzielnię i członków**

### § 94

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. Zebranie Przedstawicieli 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.

### § 95

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) naprawy 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 i wymiany przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych i instalacji wodociągowych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
  - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych ścian i sufitów,
  - 6) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
2. Naprawa wszelkich urządzeń 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.

### **XIII. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu**

#### **§ 96**

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nie zaliczone do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie mieszkań, mające charakter trwałe i podnoszące wartość mieszkania.
2. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków.

#### **§ 97**

1. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.
2. W przypadku zwolnienia lokalu rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań dokonywane są za pośrednictwem Spółdzielni bezpośrednio lub między członkami zwalniającymi i otrzymującymi lokal.
3. Za urządzenia i wyposażenie dodatkowe uznane przez Spółdzielnię za przydatne członek zwalniający lokal zajmowany na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu otrzymuje zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości pozostawionych urządzeń i wyposażenia dodatkowego, a członek obejmujący lokal wpłaca tę samą kwotę.
4. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań w odniesieniu do spółdzielczych lokali własnościowych zbywanych przez członków dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

## **XIV. Organy Spółdzielni**

### **§ 98**

1. Organami Spółdzielni są:

- 1) Zebranie Przedstawicieli
- 2) Rada Nadzorcza
- 3) Zarząd
- 4) Zebranie grup członkowskich

2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. 1,2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w tajnym głosowaniu.

3. Za wybranych uważa się kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów, przy czym ich ilość nie może przekraczać liczby mandatów. W przypadku, gdy dwóch lub więcej kandydatów otrzyma równą liczbę głosów co powoduje, że liczba osób wybranych przekroczy liczbę mandatów, przewodniczący zebrania zarządza dodatkowe wybory tajne, a na kartkach wyborczych umieszcza się tylko nazwiska tych kandydatów.

4. Członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu nie może być członek Spółdzielni, gdy on sam, jego małżonek i inna osoba bliska posiada udziały bądź wchodzi w skład organów organizacji gospodarczej, której działalność gospodarcza lub interes może mieć wpływ na podejmowanie decyzji przez organy Spółdzielni ze szkodą lub ograniczeniem jej interesów.

5. Decyzje, wnioski i oceny organów Spółdzielni podejmowane są w formie uchwał.

6. Uznaje się za podjęte uchwały, które uzyskały większość głosów lub większość kwalifikowaną w przypadkach określonych w statucie.

7. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały, uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

8. W razie równej liczby głosów za i przeciw przeprowadza się w danej sprawie ponowne głosowanie.

### **A. Zebranie Przedstawicieli**

### **§ 99**

1. Zebranie Przedstawicieli w liczbie 100 członków jest najwyższym organem Spółdzielni.

2. Do wyłącznej właściwości Zebrania Przedstawicieli należy:

- 1) uchwalanie 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 i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tej sprawie.
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej ( dochodu ogólnego ) lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej odrębnej jednostki organizacyjnej,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowanie z nich,
- 7) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwały Rady,
- 10) uchwalanie zmian statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

3. Wybór przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli dokonują zebrania grup członkowskich w liczbie ustalonej przez Radę Nadzorczą proporcjonalnie do liczby członków danej grupy wg stanu na dzień 1 stycznia tego roku, w którym dokonywane są wybory, nie mniej jednak niż jeden przedstawiciel z każdej grupy.

4. Czas trwania przedstawicielstwa trwa 3 lata.

5. Mandat przedstawiciela wygasa z upływem terminu określonego w ust 4. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w skutek rezygnacji, odwołania przez organ dokonujący wyboru lub ustanie członkostwa w Spółdzielni. Na miejsce przedstawiciela, który mandat utracił w czasie kadencji, wchodzi członek, który uzyskał w wyborach następną w kolejności liczbę głosów.

## **§ 100**

1. Zwyczajne Zebranie Przedstawicieli zwołuje Zarząd Spółdzielni raz w roku, w terminie do 30 czerwca.
2. Nadzwyczajne Zebranie Przedstawicieli może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zobowiązany jest także zwołać Nadzwyczajne Zebranie Przedstawicieli na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej
  - 2) przynajmniej 1/3 przedstawicieli
  - 3) zebrań grup członkowskich obejmujących co najmniej 1/5 ogólnej liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Zebrania Przedstawicieli powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Nadzwyczajne Zebranie Przedstawicieli w wypadkach określonych w ust. 3 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 6 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeśli to nie nastąpi Zebranie Przedstawicieli zwołuje Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, Krajowa Rada Spółdzielni – na koszt Spółdzielni.
6. Uprawnieni do żądania zwołania Zebrania Przedstawicieli mogą również żądać umieszczenia oznaczonych spraw w porządku jego obrad pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem co najmniej na 14 dni przed terminem Zebrania Przedstawicieli.

## **§ 101**

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Zebrania Przedstawicieli Zarząd powiadamia na piśmie przedstawicieli co najmniej na 14 dni przed jego terminem. W takim samym terminie należy dostarczyć zawiadomienie Związkowi Rewizyjnemu, do którego należy Spółdzielnia oraz Krajowej Radzie Spółdzielni.
2. W przypadku wniesienia do porządku obrad Zebrania Przedstawicieli dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości przedstawicieli na piśmie, a pozostałym członkom poprzez wywieszenie ogłoszeń w biurach Spółdzielni, na 7 dni przed terminem Zebrania Przedstawicieli.
3. Pozostałych członków Spółdzielni zawiadamia się przez wywieszenie ogłoszeń w biurze Zarządu i tablicach ogłoszeń w domach Spółdzielni.

## **§ 102**

1. Zebranie Przedstawicieli może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętym porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminie i w sposób określony w

paragrafie poprzedzającym. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.

2. Zebranie Przedstawicieli może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Zebrania Przedstawicieli a także zmienić kolejność rozpatrywanych spraw objętych porządkiem obrad.
3. Zebranie Przedstawicieli jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na ilość obecnych przedstawicieli uprawnionych do udziału w zebraniu.

Uchwały podejmowane są zwykłą większością, a w sprawach dotyczących:

- 1) zmiany statutu – 2/3 oddanych głosów,
  - 2) połączenie Spółdzielni z inną Spółdzielnią - 2/3 oddanych głosów,
  - 3) likwidacji Spółdzielni – 3/4 oddanych głosów.
4. Głosowanie na Zebraniach Przedstawicieli odbywa się jawnie. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Zebraniu Przedstawicieli zarządza się głosowanie tajne w sprawach objętych porządkiem obrad.

### **§ 103**

1. Uchwały Zebrania Przedstawicieli obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu każdą uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub statutu. Na tej samej podstawie może ją zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni. Powództwo wnosi się w terminie 6 tygodni od dnia odbycia Zebrania Przedstawicieli, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny wskutek wadliwego zawiadomienia, od powzięcia wiadomości przez członka, nie później niż przed upływem roku od dnia odbycia Zebrania Przedstawicieli. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się również w przypadku zaskarżenia przez członka uchwały o wykluczeniu lub wykreśleniu.
3. Obrady Zebrania Przedstawicieli otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.

### **§ 104**

1. Zebranie Przedstawicieli wybiera prezydium w składzie:

- przewodniczący
- zastępca przewodniczącego
- sekretarz

Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium Zebrania Przedstawicieli.

2. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin Zebrania Przedstawicieli.

### **§ 105**

1. Z obrad Zebrania Przedstawicieli sporządza się protokół, który podpisuje przewodniczący i sekretarz.
2. Protokół mogą przeglądać członkowie Spółdzielni. Jest on jawny również dla Związku Rewizyjnego i Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Członek Spółdzielni może żądać dostarczenia mu odpisu interesującej go uchwały, względnie całego protokołu za zwrotem kosztów sporządzenia odpisu.
4. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej 10 lat.

## **B. Rada Nadzorcza**

### **§ 106**

Rada Nadzorcza sprawuje nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni.

### **§ 107**

1. Rada Nadzorcza składa się z 15 osób:
2. Członkowie Rady Nadzorczej są wybierani przez zebranie grup członkowskich spośród przedstawicieli członków na okres 3 lat.
3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Zebrania Przedstawicieli, na którym ogłoszono skład Rady Nadzorczej do Zwyczajnego Zebrania Przedstawicieli odbywanego po 3 latach od jej wyboru, na którym ogłoszono nowy skład Rady Nadzorczej.

### **§ 108**

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
- 2) zrzeczenia się mandatu,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.

### **§ 109**

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat wchodzi do końca jego kadencji członek, który był na kolejnym miejscu pozamandatowym w wyborach Rady. Nowy członek Rady Nadzorczej uzyskuje mandat jedynie do końca kadencji

## § 110

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej poza uprawnieniami wymienionymi w statucie należy w szczególności:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społeczno-wychowawczej
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
  - a) badania okresowe sprawozdań i bilansów, jak również wyboru rewidenta w celu przeprowadzenia badania bilansu
  - b) dokonywania okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno-gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich
  - c) przeprowadzenia kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków.
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub inne jednostki organizacyjnej,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowania z nich.
- 5) zatwierdzenia struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 7) składania Zebraniu Przedstawicieli sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 9) uchwalanie regulaminu Zarządu, jak i regulaminów nie zastrzeżonych do kompetencji Zebrania Przedstawicieli,
- 10) uchwalenie zasad przejmowania w administrację majątku nie stanowiącego własności Spółdzielni,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy celowych,
- 12) umarzanie należności Spółdzielni i odsetek zwłoki przekraczających kompetencje Zarządu wg zasad określonych odrębnie

- 13) ustalanie liczby przedstawicieli wybieranych na zebranie grup członkowskich, podziału członków na grupy członkowskie, oraz regulaminu obrad zebrań grup członkowskich,
  - 14) powoływanie, awansowanie i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy, ustalanie zakresów czynności i wynagrodzeń, ustalanie premii i nagród oraz nakładanie kar na członków Zarządu,
  - 15) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na jego działalność,
  - 16) zwoływanie Zebrania Przedstawicieli w warunkach określonych w statucie,
  - 17) podejmowanie uchwał w sprawach członkostwa- pozbawienia przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
  - 18) nadzór nad wykonywaniem zaleceń pokontrolnych,
  - 19) podejmowanie decyzji zatwierdzenia względnie wydania opinii w innych sprawach o ile wymagają tego przepisy ustawy lub statutu.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośredni majątek Spółdzielni.
  3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności na Zebraniu Przedstawicieli oraz zebraniu grup członkowskich.

#### **§ 111**

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego co najmniej raz w miesiącu.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Zebrania Przedstawicieli w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej. Wyboru prezydium i komisji Rady dokonuje się na pierwszym posiedzeniu plenarnym w ciągu 14 dni po Zebraniu Przedstawicieli.

#### **§ 112**

W posiedzeniu Rady Nadzorczej, w jej prezydium i w komisjach mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu i inne zaproszone osoby.

#### **§ 113**

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi:

- przewodniczący

- jego dwaj zastępcy
  - sekretarz
  - przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem prezydium Rady Nadzorczej jest koordynowanie działalności Rady i komisji oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę.
  3. Prezydium Rady Nadzorczej jest uprawnione – w okresach między posiedzeniami Rady Nadzorczej do podejmowania uchwał w sprawach wymienionych w § 110 ust. 1 pkt. 2 lit. c i pkt. 6.

#### **§ 114**

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona komisje stałe lub czasowe.
2. W skład komisji mogą wchodzić poza członkami Rady Nadzorczej inne osoby spoza Rady Nadzorczej, których wiedza i doświadczenie może służyć Spółdzielni.

#### **§ 115**

Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, tryb obradowania i podejmowania uchwał, zakres działania komisji stałych oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli.

### **C. Zarząd**

#### **§ 116**

1. Zarząd Spółdzielni jest wieloosobowy a liczba jego członków nie może przekroczyć 3 osób. Zarząd składa się z prezesa, jego zastępcy oraz członka Zarządu, powołanych spośród członków Spółdzielni przez Radę Nadzorczą.
2. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Ponadto Zebranie Przedstawicieli może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliła absolutorium.
3. Z członkiem Zarządu zatrudnionym w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie powołania.
4. Odwołanie członka Zarządu lub zawieszenie go w czynnościach nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

#### **§ 117**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji oraz nadzorowanie ich wykonania w zakresie nie zastrzeżonym w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:

- 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członka do Spółdzielni oraz przydziału lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
- 2) zawieranie umów o budownictwie z organami samorządu terytorialnego i podmiotami gospodarczymi po uprzednim zasięgnięciu opinii Rady Nadzorczej,
- 3) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno-wychowawczej,
- 4) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 5) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
- 6) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie do zatwierdzenia Zebraniu Przedstawicieli,
- 7) zwoływanie zebrań grup członkowskich i Zebrań Przedstawicieli,
- 8) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą,
- 9) udzielanie pełnomocnictw,
- 10) występowanie do Rady Nadzorczej z wnioskami o wykluczenie lub wykreślenie członków ze Spółdzielni,
- 11) nabywanie lub zbywanie środków trwałych nie zastrzeżonych do decyzji innych organów Spółdzielni,
- 12) umarzanie należności Spółdzielni i odsetek zwłoki, rozkładanie ich spłaty na raty oraz spisywanie w koszty Spółdzielni do wysokości określonej przez Radę Nadzorczą,
- 13) powoływanie komisji inwentaryzacyjnych, przetargowych, odbioru robót i innych,
- 14) przyjmowanie, awansowanie, nagradzanie, karanie i zwalnianie pracowników na stanowiskach kierowniczych oraz związanych z odpowiedzialnością materialną,
- 15) rozpatrywanie zaleceń pokontrolnych, a także ustalanie sposobów i środków ich wykonania,
- 16) rozpatrywanie skarg i wniosków,
- 17) uchwalanie regulaminów w sprawach wewnątrz organizacyjnych ,

18) decydowanie o innych sprawach, gdy ustawa lub statut wymagają uchwał Zarządu.

3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Zebraniu Przedstawicieli.

### **§ 118**

Prezes Zarządu jest osobą zarządzającą Spółdzielnią w rozumieniu kodeksu pracy ( art. 3<sup>1</sup> Kp )

### **§ 119**

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

### **§ 120**

1. Oświadczenie woli za Spółdzielni składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub osoba przez Zarząd upoważniona ( pełnomocnik ) i jeden członek Zarządu.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania umieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenie skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu mają skutek prawny względem Spółdzielni.

### **§ 121**

Zarząd może po uzyskaniu pisemnej zgody Rady Nadzorczej, udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do wykonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

## **D. Zebranie grup członkowskich**

### **§ 122**

1. W zebraniu grup członkowskich uczestniczą członkowie zamieszkali na terenie objętych działaniem grupy członkowskiej. Odrębne grupy członkowskie są tworzone spośród członków oczekujących na mieszkanie.

2. Podziału członków Spółdzielni na określone grupy członkowskie i ustalenie ich składu dokonuje Rada Nadzorcza, biorąc za podstawę liczbę członków Spółdzielni wg stanu na dzień 1 stycznia danego roku.
3. Zebranie grupy członkowskiej zwołuje Zarząd Spółdzielni co najmniej raz w roku w I lub II kwartale. O czasie, miejscu i porządku obrad zebrania grup członkowskich Zarząd Spółdzielni zawiadamia członków przez wywieszenie ogłoszeń w biurze i domach Spółdzielni oraz miejscowej prasie co najmniej na 7 dni przed ich terminem. Zebrania grup członkowskich mogą też być zwołane przez imienne zawiadomienia.
4. Zebranie grup członkowskich może być ponadto zwołane na żądanie Rady Nadzorczej lub co najmniej 1/5 członków Spółdzielni należących do danej grupy członkowskiej. Wniosek w tej sprawie powinien być skierowany na piśmie z podaniem celu zebrania do Zarządu Spółdzielni. W takim przypadku zebranie grupy członkowskiej należy zwołać w taki sposób, aby mogło się odbyć najpóźniej w ciągu 4 tygodni od dnia otrzymania wniosku przez Zarząd Spółdzielni.
5. Zarząd Spółdzielni w pierwszej kolejności zwołuje zebranie grup członkowskich członków oczekujących. W przypadku nie wybrania przez te grupy (z powodu absencji członków) przedstawicieli z tych grup członkowskich Rada Nadzorcza może zmienić ustalenia co do ilości przedstawicieli wybieranych przez pozostałe zebranie grup członkowskich, tak aby zapewniony był wybór określonej przez statut ilości przedstawicieli.

## § 123

1. Każdy członek Spółdzielni uczestniczy tylko w jednym zebraniu grupy członkowskiej i przysługuje mu jeden głos.
2. Członkowie – osoby fizyczne biorą udział osobiście, a osoby prawne przez ustanowionych w tym celu pełnomocników, natomiast osoby ubezwłasnowolnione i małoletnie uczestniczą w zebraniach poprzez swoich przedstawicieli ustawowych lub opiekunów.
3. W zebraniu obowiązani są uczestniczyć delegowani członkowi Rady Nadzorczej i Zarządu.
4. W zebraniu mogą uczestniczyć z głosem doradczym mieszkańcy nie będący członkami, przedstawiciele samorządu mieszkańców i inne zaproszone osoby.

## § 124

1. Do uprawnień zebrania grupy członkowskiej należy:
  - 1) wybieranie i odwoływanie przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli oraz członków Rady Nadzorczej spośród członków grupy członkowskiej,
  - 2) rozpatrywanie spraw, które mają być przedmiotem obrad najbliższego Zebrania Przedstawicieli i zgłaszanie swoich wniosków w tych sprawach,
  - 3) wyrażanie opinii i zgłaszanie wniosków do właściwych organów Spółdzielni, a zwłaszcza we wspólnych sprawach członków wchodzących w skład zebrania grupy członkowskiej,

- 4) rozpatrywanie okresowych sprawozdań Rady i Zarządu.
2. Organ Spółdzielni, do którego skierowana jest opinia lub wniosek w trybie ust. 1 pkt. 3, obowiązany jest opinię lub wniosek rozważyć i o sposoby ich wykorzystania powiadomić zebranie grupy członkowskiej.

### **§ 125**

Tryb zwoływania i podejmowania uchwał przez zebranie grupy członkowskiej określa regulamin obrad zebrania grupy członkowskiej uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **E. Przepisy wspólne dla Rady i Zarządu**

### **§ 126**

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu.
2. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą się zajmować interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalności konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w pkt. 3 – Rada Nadzorczej może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności i w terminie 14 dni zwołuje posiedzenie grupy członkowskiej, która dokonała wyboru zawieszzonego członka Rady Nadzorczej. Powyższy organ rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka.

### **§ 127**

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.

### **§ 128**

1. Członek Zarządu lub Rady Nadzorczej winny czynu lub zaniedbania, przez które Spółdzielnia poniosła szkodę odpowiada za nie osobiście.
2. Do odpowiedzialności członka Rady Nadzorczej i Zarządu mają odpowiednie zastosowanie przepisy kodeksu pracy o odpowiedzialności materialnej pracowników. W wypadkach, w

których przepisy te przewidują górną granicę odszkodowania, wynosi ono w stosunku do członków Rady Nadzorczej i Zarządu, nie zatrudnionych w Spółdzielni kwotę trzykrotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w Spółdzielni za ostatni kwartał.

## **XV. Gospodarka Spółdzielni**

### **§ 129**

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści swoim członkom.

### **§ 130**

Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

### **§ 131**

W ramach kierunków działania, określonych przez Zebranie Przedstawicieli działalność Spółdzielni jest finansowana ze źródeł własnych, które mogą być uzupełnione kredytami bankowymi w ramach uprawnień wynikających ze statutu, a także dotacji. Różnice między kosztami i dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększają odpowiednie koszty lub dochody tej gospodarki w roku następnym.

### **§ 132**

1. Zasadniczymi funduszami tworzonymi w Spółdzielni są:

- 1) fundusz udziałowy powstający z wpłat członkowskich,
- 2) fundusz zasobowy, powstający z wpłat członków z tytułu wpisowego wartości majątkowych otrzymanych nieodpłatnie, przedawnionych i prekludowanych zobowiązań, spłaconych i umorzonych kredytów, pożyczek długoterminowych, przy czym fundusz ten zwiększa się lub zmniejsza o kwoty wynikające z przeszacowania majątku w części nie rozliczonej z budżetem,
- 3) fundusz wkładów budowlanych i mieszkaniowych,
- 4) fundusz z aktualizacji wyceny.

### **§133**

1. Spółdzielnia tworzy także następujące fundusze, które obciążają koszty Spółdzielni:
  - 1) fundusz na remonty i konserwację, powstający z odpisów w wysokości określonej co roku przez Radę Nadzorczą,
  - 2) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych, powstający wg obowiązujących przepisów prawa.
2. Spółdzielnia może tworzyć fundusz społeczno-wychowawczy, powstający z wpłat członków korzystających z lokali w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą z części odsetek przypadających od zlikwidowanych mieszkaniowych książeczek oszczędnościowych w wysokości określonej w odrębnych przepisach, z wpływów działalności społeczno-wychowawczej oraz innych wpłat określonych przez Radę Nadzorczą, a także darowizn i dotacji,
3. Inne fundusze celowe mogą być tworzone przez Radę Nadzorczą, która winna także określić zasady ich tworzenia oraz gospodarowania.
4. Roszczenia byłych członków do części funduszu zasobowego zaspakajane są w postępowaniu likwidacyjnym proporcjonalnie do ich udziału w funduszu zasobowym w dniu otwarcia likwidacji ( po odliczeniu wartości przez członków i innych osób )
5. Straty Spółdzielnia pokrywa z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz z funduszu udziałowego i pozostałych funduszy własnych.

## **XVI. Postanowienia końcowe**

### **§ 134**

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa w Monitorze Spółdzielczym wydawanym przez Krajową Radę Spółdzielczą.

### **§ 135**

W sprawach nie unormowanych niniejszym statutem obowiązują przepisy Ustawy prawo spółdzielcze oraz innych ustaw.

### **§ 136**

Niniejszy statut wchodzi w życie z dniem zarejestrowania.