

# **STATUT**

**Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Czeladzi**

**CZERWIEC 2015**

## SPIS TREŚCI

<b>A. CZĘŚĆ OGÓLNA</b>	<b>- str. 4</b>
Dział I. Przepisy wstępne	- str. 4
Dział II. Członkowie	- str. 6
Dział III. Prawa i obowiązki członków	- str. 8
Dział IV. Wpisowe i udziały	- str. 14
Dział V. Organy Spółdzielni	- str. 15
Rozdział 1. Walne Zgromadzenie	- str. 16
Rozdział 2. Rada Nadzorcza	- str. 19
Rozdział 3. Zarząd	- str. 23
Rozdział 4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	- str. 25
Rozdział 5.     skreśla się	- str. 26
Dział VI. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	- str. 26
Dział VII. Gospodarka Spółdzielni	- str. 27
<b>B. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA</b>	<b>- str. 28</b>
Dział I. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	- str. 28
Dział II. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	- str. 31
Dział III. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego i garażu	- str. 32
Dział IV. Odrębna własność lokali	- str. 33
Rozdział 1. Przepisy ogólne	- str. 33
Rozdział 2. Zasady przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	- str. 36
Rozdział 3. Zasady przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym garażu.	- str. 37
Rozdział 4. Umowa o budowę lokalu.	- str. 38

Dział V. Zasady zaspakajania potrzeb lokalowych członków	- str.40
Dział VI. Najem lokali	- str. 41
Dział VII. Używanie lokali i opłaty	- str. 42
Dział VIII. Podział napraw wewnątrz lokali na obciążające Spółdzielnię i członków	- str. 45
Dział IX. Wkłady	- str. 46
Rozdział 1. Wkłady mieszkaniowe	- str. 46
Rozdział 2. Wkłady budowlane	- str. 47
Dział X. Skutki ustania członkostwa	- str. 48
Rozdział 1. Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu	- str. 48
Rozdział 2. Wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego i garażu	- str. 49
Dział XI. Rozliczenia z tytułu udziałów, wkładów i wartości spółdzielczego prawa do lokalu.	- str. 51
<b>C. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE</b>	<b>- str. 52</b>

## **A. CZĘŚĆ OGÓLNA.**

### **DZIAŁ I. PRZEPISY WSTĘPNE.**

#### **§ 1.**

1. Nazwa Spółdzielni brzmi:  
Czeladzka Spółdzielnia Mieszkaniowa.
2. Siedzibą Spółdzielni jest Czeladź.

#### **§ 2.**

1. Spółdzielnia może zakładać i przystępować do Związków Rewizyjnych.

#### **§ 3.**

1. Celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1/ budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
  - 2/ skreśla się,
  - 3/ budowanie lub nabywanie budynków, w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 4/ budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych, w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
  - 5/ Udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu lub domów jednorodzinnych,
  - 6/ budowanie lub nabywanie budynków, w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 7/ zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,
  - 8/ zarządzanie lub administrowanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków, na podstawie umowy zawartej z właścicielem /współwłaścicielami/ tych nieruchomości,
  - 9/ ustanawianie na rzecz członków spółdzielni spółdzielczych lokatorskich i własnościowych praw do lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu , w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
  - 10/ ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność Spółdzielni.

3. Dla realizacji zadań określonych w ust. 1 i 2 Spółdzielnia:

- 1/ prowadzi działalność inwestycyjną,
- 2/ prowadzi działalność gospodarczą w interesie swych członków
- 3/ prowadzi działalność społeczną kulturalną poprzez placówki kulturalne na rzecz swoich członków i ich rodzin
- 4/ nabywa potrzebne jej tereny na własność lub użytkowanie wieczyste,
- 5/ prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz zarządza majątkiem,
- 6/ organizuje wśród mieszkańców wzajemną pomoc

4. Spółdzielnia współdziała na podstawie umów, z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i podmiotami gospodarczymi .

Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o prowadzeniu działalności gospodarczej i utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych jest Walne Zgromadzenie.

5. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r.- Prawo spółdzielcze /Dz. U. Nr 188 z 2003 r. poz. 1848 z późniejszymi zmianami/, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych /Dz. U z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z póź. zm/, innych ustaw oraz niniejszego Statutu.

## **DZIAŁ II. CZŁONKOWIE**

### **§ 4.**

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.  
Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. W poczet członków może być przyjęta osoba wykluczona poprzednio z członkostwa z powodu nie uiszczania opłat za używanie lokalu, jeżeli przyczyna wykluczenia ustała, a bieżące opłaty są wnoszone regularnie przez co najmniej 6 miesięcy kolejnych licząc od dnia ustania przyczyny.
5. Członkiem Spółdzielni może być także osoba, która na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy oczekuje na ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lokatorskiego, prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, domu jednorodzinnego.

### **§ 5.**

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom.

W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym.

Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.

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

## § 6.

1. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji.  
Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej.  
Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, miejsce zamieszkania, stan cywilny, dane współmałżonka, Pesel osoby ubiegającej się o członkostwo, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów oraz dane dotyczące wkładów.  
Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia zobowiązana jest po jego zgonie wypłacić udziały.  
W przypadku przystępowania do Spółdzielni osoby małoletniej lub ubezwłasnowolnionej, deklarację członkowską i inne dokumenty podpisują przedstawiciele ustawowi /rodzice/, opiekun lub kurator ustanowiony przez Sąd
2. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd.
3. Decyzję o przyjęciu w poczet członków osób, o których mowa w ust. 1 podejmuje Zarząd w terminie jednego miesiąca.  
O podjętej uchwale Zarząd powiadamia zainteresowaną osobę w formie pisemnej, w ciągu 14 dni od dnia jej powzięcia.
4. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia musi zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej najpóźniej w ciągu 14 dni od dnia jego doręczenia.  
Rada Nadzorcza rozpatruje wniesione odwołanie w terminie 3 miesięcy od daty wniesienia.  
Decyzja Rady Nadzorczej w tej sprawie jest ostateczna.
5. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni:
  - a/ osoby, która nabyła własnościowe prawo do lokalu lub wkład budowlany wraz ze związanymi z nim uprawnieniami w drodze dziedziczenia, zapisu, licytacji lub umowy, jeżeli odpowiada ona wymaganiom Statutu,
  - b/ osoby, której małżonek jest członkiem Spółdzielni,
  - c/ osoby, której małżeństwo z członkiem Spółdzielni ustało na skutek rozvodu lub unieważnienia, jeżeli deklaracja członkowska została złożona w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło jej prawo do lokalu,
  - d/ osób, którym przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni na podstawie art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. Osobą bliską w rozumieniu ustawy jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona, oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

## DZIAŁ III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

### § 7.

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1/ prawo używania przez czas nieokreślony lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu uzyskanego na podstawie przydziału lub umowy,
- 2/ prawo do przeniesienia własności lokalu poprzez ustanowienie przez Spółdzielnię odrębnej własności,
- 3/ czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni.  
Bierne prawo wyborcze nie przysługuje osobom niezdolnym do czynności prawnych lub ograniczonej zdolności do czynności prawnych,
- 4/ prawo zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni,
- 5/ prawo do udziału w posiedzeniach organów Spółdzielni, do których został wybrany względnie jest statutowo uprawniony,
- 6/ prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
- 7/ prawo do zaznajomienia się z uchwałami organów Spółdzielni oraz protokołami obrad organów Spółdzielni, z rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, protokołami lustracji, wnioskami polustracyjnymi oraz informacjami na temat ich realizacji,
- 8/ prawo otrzymania odpisu obowiązującego Statutu oraz regulaminów,
- 9/ prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
- 10/ prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych z osobami trzecimi,
- 11/ prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie jej członka,
- 12/ prawo do odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem, a Spółdzielnią w terminach określonych w Statucie,
- 13/ prawo do współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich pomieszczeń i wspólnych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem,
- 14/ prawo do korzystania z odpłatnych usług Spółdzielni na zasadach określonych w regulaminach zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą,
- 15/ prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat,
- 16/ prawo kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej,

2. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

3. Członek ma prawo do nieodpłatnego otrzymania jednego odpisu Statutu i regulaminów

wydanych na jego podstawie. Dalsze egzemplarze odpisów Statutu i regulaminów mogą być wydawane na zasadzie pełnej odpłatności. Koszty opłaty za odpisy Statutu i regulaminów określa Zarząd Spółdzielni.

4. Koszty sporządzenia odpisów i kopii dokumentów, wymienionych w ust. 1 pkt 10 pokrywa członek wnioskujący o ich otrzymanie. Zasady pobierania opłat z tego tytułu oraz ich wysokość określa uchwała Zarządu.

## § 8.

Członek jest obowiązany :

- 1/ przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2/ zawiadamiać na piśmie spółdzielnię w terminie nie dłuższym niż 14 dni o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka i innych danych mających wpływ na stosunki cywilno prawne ze spółdzielnią.
- 3/ w pełni pokrywać koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązania Spółdzielni z innych tytułów, poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu,
- 4/ uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię,
- 5/ uczestniczyć w kosztach budowy, eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielczych oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez wniesienie wkładów budowlanych na zasadach określonych w umowie i statucie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal oraz uiszczać opłaty związane z używaniem lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu,
- 6/ w pełni pokrywać koszty związane z uzupełnieniem lub stworzeniem dokumentacji technicznej, o której mowa w ustawie o własności lokali,
- 7/ pokryć koszty nabycia przez Spółdzielnię własności lub prawa użytkowania wieczystego gruntu, zgodnie z postanowieniami Statutu,
- 8/ pokryć wszelkie koszty związane z przeniesieniem spółdzielczego prawa do lokalu na jego własność, a w szczególności :
  - a/ kosztów podziału geodezyjnego, poniesionych, a nie zrefundowanych przez Skarb Państwa,
  - b/ kosztów wyceny wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego,
  - c/ spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
  - d/ wynagrodzenia notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy przeniesienia własności,
  - e/ podatku od czynności cywilno-prawnych, opłat skarbowych i kancelaryjnych,
  - f/ kosztu założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu prawa.
- 9/ uiszczać terminowo wymagane należności wynikające z prawa do mieszkania lub faktycznego zamieszkiwania,
- 10/ utrzymywać swój lokal w należyтым stanie, zgodnie z jego przeznaczeniem,
- 11/ przestrzegać Regulaminu porządku domowego,
- 12/ korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych, w sposób nie utrudniający korzystanie z nich innym,
- 13/ współdziałać w ochronie wspólnego dobra,
- 14/ skreśla się



15/ na bieżąco informować Spółdzielnię o ilości osób korzystających z lokalu, które to oświadczenie niezależnie od dopełnienia obowiązku meldunkowego będzie stanowić podstawę do naliczania opłat za dany lokal,

16/ skreśla się

17/ niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,

18/ udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,

19/ udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego. Statut może przewidywać inne obowiązki członka.

## **§ 9.**

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek :

1/ wystąpienia członka

2/ wykluczenia członka

3/ wykreślenia członka

4/ śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej – w przypadku jej ustania.

## **§ 10.**

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 członkostwa wynosi 1 miesiąc kalendarzowy i jest liczony od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po tym, w którym nastąpiło wypowiedzenie.

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

## **§ 11.**

W razie przystąpienia do innej Spółdzielni Mieszkaniowej członek może wystąpić ze Spółdzielni bez uprzedniego wypowiedzenia i żądać niezwłocznego przekazania wniesionych przez niego udziałów do wskazanej Spółdzielni.

## **§ 12.**

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w przypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub dobrymi obyczajami.

2. Wykluczenie może nastąpić w przypadku gdy członek:

1/ świadomie działa na szkodę Spółdzielni,

2/ narusza zasady współżycia społecznego, w szczególności w sposób rażący lub uporczywy

- narusza obowiązujący w Spółdzielni Regulamin porządku domowego,
- 3/ uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni i swym działaniem bądź zaniedbaniem naraża Spółdzielnię na szkodę,
  - 4/ umyślnie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia bezpodstawnych korzyści.
  - 5/ jest w zwłoce z uiszczaniem opłat, o których mowa w § 94 Statutu za okres 6 miesięcy,
  - 6/ oczekujący na nabycie prawa odrębnej własności lokalu, po zawiadomieniu przez Spółdzielnię o ogłoszonym przetargu, nie weźmie w nim udziału.

### § 13.

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

2. Wykreślenie następuje w szczególności, gdy członek:
  - 1/ nie wpłacił w terminie wymaganego wpisowego lub udziału;
  - 2/ utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni (jeśli było to jedyne prawo do lokalu w spółdzielni) i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
  - 3/ zbył spółdzielcze własnościowe prawo do, (jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkowstwa);
  - 4/ utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wskutek uchwały Spółdzielni, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni;
  - 5/ utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym;
  - 6/ zbył prawo odrębnej własności lokalu i nie złożył rezygnacji z członkostwa;
  - 7/ orzeczenia sądowego;

### § 14.

1. Uchwałę w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka. Jeżeli członek nie przybędzie pomimo prawidłowego wezwania go na posiedzenie, Rada może rozpatrzyć wniosek bez jego udziału.
2. O wykluczeniu lub wykreśleniu wraz z uzasadnieniem zostaje członek zawiadomiony na piśmie w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały, bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym.  
Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu ma moc prawną doręczenia.
3. Wykluczonemu lub wykreślonemu członkowi przysługuje prawo do:
  - a/ wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty doręczenia uchwały z uzasadnieniem,
  - b/ zaskarżenia uchwały Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia uchwały wraz z uzasadnieniem.
4. Odwołanie członka powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie jeżeli zostało wniesione co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
5. Członek, który wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia w sprawie wykluczenia lub wykreślenia ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się członek Spółdzielni powinien być zawiadomiony co najmniej trzy tygodnie przed tym terminem:

6. Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:

- a/ bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia,
- b/ bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
- c/ prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 15.**

Zmarłego członka skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpił zgon, a gdy chodzi o osobę prawną ze skutkiem od dnia jej ustania. Skreślenia dokonuje Zarząd Spółdzielni w formie uchwały .

### **DZIAŁ IV. WPISOWE I UDZIAŁY.**

#### **§ 16.**

1. Wpisowe wynosi 10 %, udział wynosi 10 % minimalnego wynagrodzenia za pracę zgodnie z ustawą z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę Dz. U. Nr 200 poz. 1679 z późniejszymi zmianami, obowiązującego w dniu przyjęcia uchwałą Zarządu w poczet członków.
2. Członek Spółdzielni ubiegający się o lokal mieszkalny jest obowiązany zadeklarować co najmniej jeden udział.  
Obowiązek deklarowania i wpłacenia udziału nie dotyczy spadkobiercy członka ubiegającego się o prawo do lokalu po zmarłym.
3. Członek ubiegający się o lokal użytkowy, garaż – co najmniej dwa udziały, a osoba prawna pięć udziałów.
4. Udziały, o których mowa w ust. 1 – 3 podlegają kumulacji w przypadku zbieżności poszczególnych praw.
5. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest obowiązany wpłacić do spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia po uzyskaniu członkostwa. Nie wpłacenie wpisowego i udziału(ów) w tym terminie spowoduje wykreślenie z rejestru członków przez organ, który dokonał przyjęcia na członka.
6. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
7. Zwrot wpłat byłego członka za udziały następuje najpóźniej w ciągu 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat.  
Wyплаты dokonuje się przelewem na wskazany rachunek bankowy (po potrąceniu należnej prowizji bankowej).
8. Spółdzielnia wypłaci osobie wskazanej w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu udziały po zgonie członka.

### **DZIAŁ V. ORGANY SPÓŁDZIELNI.**

#### **§ 17.**

Organami Spółdzielni są :

- 1/ Walne Zgromadzenie.

- 2/ Rada Nadzorcza
- 3/ Zarząd
- 4/ skreśla się

### **§ 18.**

1. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.
2. Wybory do organów spółdzielni o którym mowa w § 17 pkt 2 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.  
Odwołanie członka organów, o których mowa w § 17 pkt 2 i 3 następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w pierwszej turze wyborów otrzymali co najmniej 50 % oddanych głosów. Jeżeli w I turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie mandaty, zarządza się II turę wyborów. Do drugiej tury wyborów staje tylko podwójna liczba osób w stosunku do nie obsadzonych mandatów spośród tych kandydatów którzy w I turze wyborów otrzymali najwięcej głosów. Do organów spółdzielni wchodzi kandydaci wybrani w I turze wyborów oraz kandydaci którzy w II turze wyborów otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.

## **Rozdział I. Walne Zgromadzenie**

### **§ 19.**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście, a osoby prawne – przez ustanowionych w tym celu pełnomocników.  
Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. Każdy Członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, a także zaproszeni goście.
5. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy :
  - 1/ uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
  - 2/ rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu Spółdzielni w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
  - 3/ rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
  - 4/ podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej /dochodu ogólnego/ lub sposobu pokrycia strat,
  - 5/ podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej

- jednostki organizacyjnej,
- 6/ wybór członków Rady Nadzorczej Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru po 3 członków Rady Nadzorczej każdego z osiedli, według ustalonego podziału zasobów na osiedla,
  - 7/ podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
  - 8/ oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
  - 9/ podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
  - 10/ rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
  - 11/ uchwalanie zmian Statutu,
  - 12/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
  - 13/ wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
  - 14/ uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej
6. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
  7. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie :
    - 1/ Rady Nadzorczej
    - 2/ przynajmniej 1/10 członków.
  8. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
  9. Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust. 12 pkt 1 i 2 powinno być zwołane w takim terminie aby mogło się odbyć w ciągu sześciu tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
  10. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie do zapoznania się z tymi dokumentami, poprzez dostarczenie pisemnej informacji członkom Spółdzielni bezpośrednio do oddawczej skrzynki pocztowej.
  11. Głosowanie odbywa się przy pomocy elektronicznego systemu oddawania i obliczania głosów poprzez naciśnięcie na pilocie przycisku „za” lub przycisku „przeciw” lub przycisku „wstrzymuję się”.

## § 20.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 19 ust.14.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów chyba, że Ustawa wymaga

kwalifikowanej większości głosów.

4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z zastrzeżeniem §18 ust. 2.
- 4.<sup>1</sup> Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
- 4.<sup>2</sup> Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
- 4.<sup>3</sup> Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 6, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
- 4.<sup>4</sup> Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
- 4.<sup>5</sup> Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
5. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
6. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do Sądu każdą uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub Statutu.
7. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
8. Otwierający obrady zarządza wybór Prezydium w składzie:  
Przewodniczący obrad, Sekretarz i dwóch Asesorów.  
Ukonstytuowane Prezydium kieruje obradami Walnego Zgromadzenia.
9. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa Regulamin Walnego Zgromadzenia.
10. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarze.
11. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

## **Rozdział 2. Rada Nadzorcza.**

### **§ 21.**

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

2. Rada Nadzorcza składa się z 12 - 13 członków wybranych spośród członków Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie
3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata od Walnego Zgromadzenia, na którym została wybrana do wyboru Rady Nadzorczej na Walnym Zgromadzeniu odbywanym po 3 latach.  
Członkowie wchodzący w skład Rady Nadzorczej nie mogą pełnić w niej funkcji dłużej niż przez kolejne 2 kadencje z rzędu.
4. skreśla się
5. Jeżeli członkiem jest osoba prawna do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni-wskazana przez osobę prawną.
6. Utrata mandatu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji następuje w przypadkach :
  - 1/ odwołania większością 2/3 głosów członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu
  - 2/ zrzeczenia się mandatu
  - 3/ ustania członkostwa w Spółdzielni
  - 4/ nawiązania stosunku pracy w Spółdzielni

## § 22.

1. W miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru – do końca kadencji Rady Nadzorczej – innego członka Rady Nadzorczej.
2. Do czasu uzupełnienia składu Rada Nadzorcza jest władna do wykonywania czynności objętych Statutem.

## § 23.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy :
  - 1/ uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
  - 2/ nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez :
    - a/ badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych
    - b/ dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków
    - c/ przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków
  - 3/ podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 4/ zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 5/ rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu oraz rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
  - 6/ składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 7/ podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
  - 8/ uchwalanie Regulaminu Zarządu,
  - 9/ uchwalanie zasad rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej lokali,
  - 10/ uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
  - 11/ uchwalanie Regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
  - 12/ uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale,

- 13/ uchwalanie Regulaminu wynajmu członkom i innym osobom lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
  - 14/ uchwalanie regulaminów organizowania przetargów przeprowadzanych przez Spółdzielnię,
  - 15/ skreśla się
  - 16/ wybór i odwoływanie członków Zarządu w tym Prezesa i jego zastępców,
  - 17/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie,
  - 18/ podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
  - 19/ uchwalanie regulaminu zamiany mieszkań,
  - 20/ uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
  - 21/ uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez organy do tego upoważnione i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
  - 22/ uchwalanie spisywania w straty kwot do wysokości 0,3 ‰ wartości majątku Spółdzielni,
  - 23/ skreśla się
  - 24/ podejmowanie uchwał oraz uchwalanie regulaminów i zasad w innych sprawach wynikających z postanowień Statutu i bieżącej działalności Spółdzielni,
  - 25/ wskazanie podmiotu uprawnionego do badania rocznego sprawozdania finansowego.
2. W celu wykonywania swoich zadań Rada Nadzorcza może zażądać od zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

### § 23.

1. Członkowie Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach otrzymują wynagrodzenie wypłacane w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń.
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 wynosi dla:
  - 1/ Przewodniczącego Rady Nadzorczej - 80 %,
  - 2/ Przewodniczącego Komisji Rady Nadzorczej - 60 %,
  - 3/ pozostałych członków Rady - 40 %wynagrodzenia minimalnego określonego odrębnymi przepisami.
3. Podstawą wypłacenia wynagrodzenia jest obecność na posiedzeniu Rady Nadzorczej, potwierdzona własnoręcznym podpisem na liście.

### § 24.

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie nieobecności – zastępca Przewodniczącego co najmniej raz w miesiącu.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie do 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Rada Nadzorcza jest zdolna do podejmowania uchwał przy obecności co najmniej 50 % jej członków. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów chyba, że Ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
5. W posiedzeniu Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i komisjach mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz zaproszeni goście.



## **§ 25.**

1. Rada Nadzorcza powołuje Prezydium Rady Nadzorczej w składzie :  
Przewodniczący, zastępcy Przewodniczącego, Sekretarz i Przewodniczący stałych komisji Rady Nadzorczej.
2. Ukonstytuowane w ten sposób Prezydium organizuje pracę Rady Nadzorczej.

## **§ 26.**

Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz inne komisje stałe i czasowe określone w regulaminie.

## **§ 27.**

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

## **Rozdział 3. Zarząd.**

### **§ 28.**

1. Zarząd składa się od 1 do 3 osób-w tym Prezesa, wybranych przez Radę Nadzorczą w trybie określonym Regulaminem Rady Nadzorczej.
2. Odwołanie członka Zarządu przez Radę Nadzorczą wymaga pisemnego uzasadnienia. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
3. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy – w zależności od powierzonego stanowiska na podstawie powołania albo umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

### **§ 29.**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w Ustawie lub Statucie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności :
  - 1/ podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia członków, zawierania umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o ustanowienie spółdzielczych własnościowych praw do lokali, o przekształcenie prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, w przypadku przewidzianym ustawą o ustanowienie odrębnej własności

- lokali na rzecz członków lub Spółdzielni oraz o przeniesienie własności tych lokali na rzecz członków lub innych osób,
- 2/ sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno - kulturalnej
  - 3/ prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalanych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 4/ sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do akceptacji Radzie Nadzorczej oraz do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 5/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 6/ zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości ustalonej uchwałą Walnego Zgromadzenia oraz zawieranie umów,
  - 7/ współdziałanie z terenowymi organami władzy i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.

### **§ 30.**

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.  
Oświadczenie skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu ma skutek prawny względem Spółdzielni.

### **§ 31.**

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

### **§ 32.**

1. Zarząd po uzyskaniu zgody Rady nadzorczej może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do kierowania bieżącą działalnością spółdzielni, a także udzielić takiego pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczegółowych.

## **Rozdział 4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.**

### **§ 33.**

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną i usługową wobec Spółdzielni.  
Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

2. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 1 Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.  
Statut określa termin zwołania posiedzenia organu, który dokonał wyboru zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.  
Powyższy organ rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.
3. 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/ów/ Zarządu.

## **Rozdział 5. Zebranie Grupy Członkowskiej §§ 34 i 35 skreśla się**

### **DZIAŁ VI. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.**

#### **§ 36.**

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, powinny być rozpatrzone i załatwione przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia.  
O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego Członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i skutkach niezachowania tego terminu i doręczyć odwołującemu się odpowiedź lub odpis uchwały wraz z uzasadnieniem.  
Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu dwóch miesięcy od dnia jego wniesienia, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu trzech miesięcy i doręczyć odwołującemu się odpowiedź lub odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej powzięcia.  
Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem.  
Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostaje złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.  
Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej powzięcia.

6. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
7. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
8. Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

## **DZIAŁ VII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.**

### **§ 37.**

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

### **§ 38.**

Spółdzielnia tworzy następujące fundusze :

- 1/ fundusz udziałowy – powstaje z wpłat dokonywanych przez członków zadeklarowanych udziałów obowiązkowych i części nadwyżki bilansowej,
- 2/ fundusz zasobowy – powstaje z wpisowego płaconego przez członków i nadwyżki bilansowej
- 3/ fundusz wkładów mieszkaniowych
- 4/ fundusz wkładów budowlanych
- 5/ fundusz wkładów zaliczkowych
- 6/ fundusz na remonty
- 7/ Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze celowe.
- 8/ także inne fundusze przewidziane w odrębnych przepisach.

### **§ 39.**

Szczegółowe zasady gospodarowania funduszem na remonty określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **§ 39<sup>1</sup>.**

Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

### **§ 39<sup>2</sup>.**

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnych służą pokrywaniu wydatków związanych

jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia przeznacza na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społeczno- kulturalnej.

#### **§ 40.**

Zysk Spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia wynikające z odrębnych przepisów ustawowych podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 41.**

Strata Spółdzielni z działalności gospodarczej zostaje pokryta z funduszu zasobowego lub innych funduszy na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 42.**

Rokiem obrachunkowym Spółdzielni jest rok kalendarzowy.

### **B. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA**

#### **DZIAŁ I. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO**

#### **§ 43.**

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w statucie i ustawie.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu 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 między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.  
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. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu.

#### **§ 44.**

1. Z członkiem ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1/ zobowiązanie członka do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
  - 2/ określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3/ określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4/ określenie zasad, sposobu, terminu wnoszenia należności, określonych w punkcie 1/,
  - 5/ zasady rozwiązania umowy i skutki związane z naruszeniem innych postanowień umowy.
3. skreśla się
4. skreśla się
5. skreśla się

#### § 45

1. W przypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały zamieszkać w tym lokalu przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy, zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Dla zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

#### § 46.

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

## § 47.

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków lokatorskie prawo do lokalu, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.  
Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni powinien w terminie jednego roku od dnia zgonu członka złożyć deklarację członkowską.  
Małżonkowi zmarłego członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

## **DZIAŁ II. PRZEKSZTAŁCENIE SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO NA SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU.**

### § 48.

Do dnia 31 grudnia 2010 r. na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego położonego w budynku wybudowanym na gruncie, do którego Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przekształcenie przysługującego mu prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1/ spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami.
- 2/ spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na budowę jego lokalu, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków.
- 3/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 94.

**§ 49. skreśla się**

**§ 50. skreśla się**

## **DZIAŁ III. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, SPÓŁDZIELCZE PRAWO DO LOKALU UŻYTKOWEGO I GARAŻU**

### § 51.

W budynkach stanowiących własność Spółdzielni – członkowie, którzy w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych posiadali przydział lokalu na zasadach własnościowego prawa, wydany na podstawie dotychczasowych przepisów, zachowują

spółdzielcze prawo do tego lokalu.

**§ 52 skreśla się.**

**§ 53.**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu.

**§ 54.**

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

**§ 55.**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
2. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 94 – 96 statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

**§ 56. skreśla się**

**§ 57. skreśla się**

**§ 58. skreśla się**

**§ 59. skreśla się**

**§ 60. skreśla się**



## **§ 61. skreśla się**

## **§ 62.**

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

## **DZIAŁ IV. ODREBNA WŁASNOŚĆ LOKALI**

### **Rozdział 1. Przepisy ogólne.**

## **§ 62<sup>1</sup>.**

1. Spółdzielnia może budować lub nabywać budynki w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali użytkowych, w tym garaży.
2. Budowa lokali ze środków własnych członków może się odbywać również na zasadach zbycia pełnego prawa do działki gruntu, na podstawie uchwały powziętej przez Walne Zgromadzenie.

## **§ 62<sup>2</sup>.**

Szczegółowe zasady budowy lokali użytkowych, w tym garaży, określa umowa zawarta przed rozpoczęciem budowy, o której mowa w § 67 Statutu oraz regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **§ 62<sup>3</sup>.**

1. Do istniejących w dniu wejścia w życie ustawy praw do domów jednorodzinnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków stosuje się odpowiednio przepisy niniejszego działu.
2. Do czasu przeniesienia własności na rzecz członków obowiązują następujące zasady:
  - 1/ jeżeli prawo do domu jednorodzinnego przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, łącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności domu,
  - 2/ w razie śmierci jednego z małżonków, którym prawo do domu jednorodzinnego przysługiwało wspólnie, przepis pkt 1/ stosuje się odpowiednio,
  - 3/ po przeprowadzeniu rozliczenia kosztów budowy i ostatecznym ustaleniu wkładów budowlanych, wniesieniu przez członków tych wkładów i przejęciu zobowiązań Spółdzielni pokrywających resztę należności z tytułu wkładów, Spółdzielnia przenosi na członków własność przydzielonych domów wraz z prawem do działek,
  - 4/ przeniesienie własności domu może nastąpić także na rzecz spadkobierców członka lub

małżonków, jeżeli prawo do domu przysługuje im obojgu.

### § 63.

Ustanowienie odrębnej własności lokalu możliwe jest po zaistnieniu następujących warunków:

- 1/ uregulowaniu stanu prawnego nieruchomości, na której posadowiony jest budynek obejmujący lokal objęty żądaniem ustanowienia odrębnej własności, prawem o charakterze jednorodczajowym /własność lub użytkowanie wieczyste/,
- 2/ oznaczeniem lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, poprzez podjęcie ostatecznych uchwał przez Zarząd Spółdzielni.

### § 64.

Z żądaniem ustanowienia odrębnej własności mogą wystąpić osoby, które spełniają łącznie następujące wymogi :

- 1/ złożą pisemny wniosek zawierający dane, o których mowa w § 57 Statutu,
- 2/ posiadają członkostwo w Spółdzielni w chwili złożenia wniosku,
- 3/ służy im jeden z wymienionych niżej tytułów do lokali :
  - a/ własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego,
  - b/ spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego,
  - c/ spółdzielcze własnościowe prawo do garażu,
  - d/ spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

### § 65.

Wniosek o realizację roszczenia o ustanowienie odrębnej własności winien być złożony do Zarządu Spółdzielni i zawierać:

- 1/ imię i nazwisko, adres zamieszkania, nr telefonu.  
Jeżeli wniosek składany jest przez małżonków winien zawierać dane wyżej określone, dotyczące obojga,
- 2/ określenie praw do lokalu i jego położenie,
- 3/ podpis wnioskodawcy. Jeżeli wnioskodawca nie posiada pełnej zdolności do czynności prawnych, wniosek podpisuje jej przedstawiciel ustawowy, upoważniony do reprezentacji przy czynnościach przekraczających zwykły zarząd majątkiem.

Do wniosku należy załączyć postanowienie Sądu zezwalające na dokonanie czynności odnośnie majątku tej osoby.

Za osobę prawną wniosek podpisuje organ upoważniony do jej reprezentacji.

### § 66.

1. W przypadku, gdy w chwili złożenia wniosku toczy się postępowanie wewnątrzspółdzielcze albo sądowe związane z nabyciem określonego prawa względem lokalu, rozpatrzenie wniosku pozostawia się do czasu jego zakończenia i ustalenia osób uprawnionych.
2. Wnioski rozpatruje Zarząd Spółdzielni niezwłocznie, nie później jednak, niż w terminie 30 dni od dnia złożenia, zawiadamiając uprawnionego lub uprawnionych.  
Zawiadomienie powinno być dokonane w formie pisemnej w terminie 14 dni od daty podjęcia

decyzji.

### § 67.

1. skreśla się
2. skreśla się
3. Koszty zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu, wpisu prawa oraz wszelkie pozostałe koszty wymienione w § 8 pkt 8 Statutu obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności.

### § 68.

1. Określenie przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości następuje na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni sporządzonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Uchwały, o których mowa w ust. 1, od dnia wejścia w życie stanowią podstawę oznaczenia lokali i przypadających na każdy lokal udziałów w nieruchomości wspólnej przy zawieraniu umów o ustanowienie odrębnej własności lokali na rzecz członków oraz o przeniesienie własności tych lokali przez Spółdzielnię na rzecz członków lub innych osób.
3. Projekty uchwał Zarząd Spółdzielni wyklada do wglądu na co najmniej 14 dni, w siedzibie Zarządu Spółdzielni.
4. Osoby, których projekty uchwał dotyczą i którym przysługuje prawo żądania przeniesienia na ich własność poszczególnych lokali - są informowane z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem w formie pisemnego, imiennego powiadomienia o terminie i miejscu wyłożenia uchwał oraz o możliwości zgłaszania wniosków dotyczących zmian projektu uchwały.

## **Rozdział 2. Zasady przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.**

### § 69.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zobowiązana jest zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
  - 1/ spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami, z zastrzeżeniem pkt 2,
  - 2/ spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia korzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków,
  - 3/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 89 Statutu.
2. Wysokość wkładu mieszkaniowego ustala się w wysokości wartości rynkowej lokalu.

## § 70.

1. Po śmierci członka spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu, jeżeli brak jest osób uprawnionych, o których mowa w § 43 – 45 Statutu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni.
2. W takim wypadku nie stosuje się przepisu § 97 Statutu oraz uznaje, iż wniosek został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

## § 71.

Wpłaty, o których mowa w § 61 Statutu wyliczone przez Spółdzielnię, członek obowiązany jest wpłacić w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię w pisemnym powiadomieniu o warunkach przeniesienia własności lokalu.

### **Rozdział 3. Zasady przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym garażu.**

## § 72.

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, 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 przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 89 statutu.
2. Członek Spółdzielni lub osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, z którymi zawierana jest umowa przeniesienia własności lokalu zobowiązany/a jest ponieść koszty tego przeniesienia, o których mowa w § 8 Statutu.

## § 73.

Spłaty, o których mowa w § 64 Statutu wyliczone przez Spółdzielnię członek lub osoba nie będąca członkiem obowiązany/a jest wpłacić w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię w pisemnym powiadomieniu o warunkach przeniesienia własności lokalu.

## § 74.

Po śmierci członka, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni.

W tym przypadku uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

Powyższe zasady stosuje się odpowiednio w przypadku śmierci osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, która wystąpiła z żądaniem przeniesienia własności.

#### **Rozdział 4. Umowa o budowę lokalu.**

##### **§ 75.**

1. Z członkiem ubiegającym się o uzyskanie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1/ zobowiązanie członka do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
  - 2/ określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które 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/ inne postanowienia określone w Statucie.

##### **§ 76.**

1. Z chwilą zawarcia umowy, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane „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. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
3. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia nabywcy lub spadkobiercy w poczet członków Spółdzielni.

##### **§ 77.**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek lub jego następca

prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 67 Statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienia odrębnej własności lokalu byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

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

#### **§ 78.**

1. Umowa o ustanowieniu na rzecz członka odrębnej własności lokalu powinna być zawarta najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania przez Spółdzielnię pozwolenia na użytkowanie budynku.
2. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie prawa.

#### **§ 79.**

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości.
2. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa umowa, o której mowa w ust. 1.

#### **§ 80.**

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, niezależnie od pozostawiania przez właścicieli członkami Spółdzielni.
2. Właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

#### **§ 81.**

Ustanowione na rzecz członka Spółdzielni prawo odrębnej własności lokalu jest zbywalne w formie aktu notarialnego, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

#### **§ 82.**

W zakresie nie uregulowanym w statucie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się przepisy ustawy o własności lokali.

## **DZIAŁ V. ZAMIANA LOKALI**

### **§ 83.**

1. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkania na mieszkanie odpowiadające potrzebom członka i jego rodziny, realizuje jego wnioski o wzajemną zamianę mieszkań pomiędzy członkami Spółdzielni.
2. O zamianie mieszkań decyduje Zarząd, na wniosek zainteresowanych członków.
3. Za zgodą Zarządu członkowie mogą dokonywać zamiany mieszkań z członkami innych Spółdzielni, najemcami lokali należących do zasobów gminy lub innego dysponenta, a także właścicielami lokali stanowiących odrębną własność.
4. Zamiana mieszkania między członkiem Spółdzielni, a osobami, o których mowa w ust. 3 uzależniona jest od wyrażenia zgody przez dysponentów zamienianych lokali i zawarcia stosownej umowy z dotychczasowym członkiem.

### **§ 84.**

Zamiana mieszkania na lokal mieszkalny stanowiący odrębną własność lub o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, wymaga przeniesienia prawa do tych lokali w formie aktu notarialnego.

### **§ 85**

Szczegółowe zasady i tryb zamiany mieszkań określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **§ 86.**

Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednie postanowienia Statutu dotyczące wnoszenia i zwrotu wkładów.

## **DZIAŁ VI. NAJEM LOKALI**

### **§ 87.**

Najemcami lokali mieszkalnych i użytkowych mogą być zarówno członkowie i inne osoby fizyczne oraz osoby prawne, zgodnie z kryteriami określonymi w regulaminie zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.

### **§ 88.**

W przypadku wielości równorzędnych ofert pierwszeństwo w otrzymaniu lokalu mieszkalnego lub użytkowego mają członkowie Spółdzielni.

### **§ 89.**

Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu, określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.

#### **§ 90.**

Najemca zobowiązany jest do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem lokalu i urządzeń w nim znajdujących się /kaucji/.

Wysokość zabezpieczenia i termin jej wpłaty określa regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 91.**

W sprawach dotyczących umów najmu lokali nie uregulowanych w Statucie i regulaminie, zastosowanie mają przepisy :

- kodeksu cywilnego,
- ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

### **DZIAŁ VII. UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY**

#### **§ 92.**

1. Przyznany członkowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie.
2. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu zarówno mieszkalnego jak i o innym przeznaczeniu, nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.
4. Szczegółowe zasady używania lokali w budynkach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 93.**

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii.
2. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu, w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
3. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej,



Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się komisyjny protokół.

4. Osoba korzystająca z lokalu obowiązana jest, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
  - a/ dokonania okresowego lub doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - b/ zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka lub właściciela lokalu nie będącego członkiem.
5. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię przebudowy lub modernizacji, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia, w celu wykonania koniecznych robót, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

#### § 94.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członkowie Spółdzielni oczekujący na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają opłaty określone w ust. 1 lub 4.
4. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali obowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat, zgodnie z postanowieniami statutu.
5. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Właściciele lokali są obowiązani również uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.  
Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną

kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mogą odpłatnie korzystać z działalności społeczno-kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię.

7. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1/ ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1, 2, 4 i 5,
  - 2/ ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
8. Opłaty, o których mowa w ust. 1, 2, 4 i 5, wnosi się co miesiąc z góry do ostatniego dnia danego miesiąca.
9. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat

#### **§ 95.**

1. Za opłaty, o których mowa w § 94 w ust. 1, 2, 4 i 5 Statutu, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

#### **§ 96.**

Członkowie uczestniczą w spłacie kredytu i odsetek zaciągniętego na budowę zadania inwestycyjnego w wysokości wynikającej z zawartej umowy z kredytodawcą.

#### **§ 97.**

1. Opłaty, o których mowa w § 94 i § 96 są uiszczane co miesiąc z góry do dnia ostatniego każdego miesiąca.
2. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości zgodnej z aktualnie obowiązującymi odsetkami ustawowymi.
3. Członek oraz osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie może samowolnie potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do Spółdzielni.
4. Członek, osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu korzystający ze świadczeń i usług Spółdzielni nie związanych bezpośrednio z użytkowaniem lokalu lub domu ponosi opłaty w wysokości rzeczywistych kosztów tych świadczeń i usług.

5. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 94, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni.  
W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 94, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.  
Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Zawiadomienia o zmianie wysokości opłat Spółdzielnia dokonuje poprzez złożenie pisma w oddawczej skrzynce pocztowej.
6. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.

## **Dział VIII. PODZIAŁ NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI NA OBCIĄŻAJĄCE SPÓLDZIELNIĘ I CZŁONKÓW**

### **§ 98.**

1. Spółdzielnia jest zobowiązana utrzymywać nieruchomości budynkowe zgodnie z wymogami prawa budowlanego, a zwłaszcza realizować systematyczną i planowaną gospodarkę remontowo-modernizacyjną budynków i ich infrastruktury technicznej.
2. Podział obowiązków w zakresie naprawy wewnątrz lokali pomiędzy członkiem, osobą nie będącą członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub właścicielem a Spółdzielnią określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą

### **§ 99.**

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nakłady poczynione w procesie inwestycyjnym przez Spółdzielnię ze środków przyszłych użytkowników lub bezpośrednio przez członków lub osobę nie będącą członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z własnych środków, na wyposażenie i wykończenie mieszkań, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową mieszkania.
2. Przebudowa lub modernizacja mieszkania wymaga zgody Zarządu, szczególnie gdy połączona jest ze zmianami konstrukcyjnymi lub zmianami układu funkcjonalno-użytkowego lokalu.
3. W przypadku zwolnienia lokalu, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia mieszkania dokonywane są za pośrednictwem Spółdzielni lub bezpośrednio między osobami zwalniającym i otrzymującym lokal.
4. Szczegółowe zasady rozliczeń z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **DZIAŁ IX. WKŁADY**

### **§ 100.**

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 innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową, zgodnie z postanowieniami statutu.

### **Rozdział 1. Wkłady mieszkaniowe.**

#### **§ 101.**

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanawiane prawa określone w § 100 Statutu dokonuje się w dwóch etapach:

1/ wstępnie – na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej.

Wstępnie ustalony koszt budowy lokalu jest podstawą do ustalenia terminów i wysokości zaliczek na wkład, do którego wnoszenia zobowiązany jest członek. W przypadku zmiany cen w trakcie realizacji inwestycji dopuszcza się zmianę wstępnie ustalonego kosztu budowy,

2/ ostatecznie, po zakończeniu realizacji danego przedsięwzięcia inwestycyjnego, ale nie później niż 6 miesięcy od daty oddania budynku do użytkowania. Podstawą rozliczenia są koszty faktycznie poniesione przez Spółdzielnię.

2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 102.**

1. Członek, ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy, przypadającym na jego lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.

2. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami, w części przypadającej na jego lokal.

### **Rozdział 2. Wkłady budowlane.**

#### **§ 103.**

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

## **§ 104 .**

1. Członek Spółdzielni, ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w umowie i Statucie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
2. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami, w części przypadającej na jego lokal.

## **§ 104<sup>1</sup>.**

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

## **DZIAŁ X. SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA**

### **Rozdział 1. Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu.**

#### **§ 105.**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w Statucie.
2. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą są obowiązane do opróżnienia lokalu.  
Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

#### **§ 106.**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 46 Statutu, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 45 Statutu roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1-2 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy

o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu.

### **§ 107.**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 2 jest opróżnienie lokalu.

## **Rozdział 2. Wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego i garażu.**

### **§ 108. skreśla się**

### **§ 109.**

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

3. Spadkobierca dziedziczący po zmarłym członku, nie będący członkiem Spółdzielni może złożyć deklarację członkowską wraz z postanowieniem o stwierdzeniu nabycia spadku.  
W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie powyższe stosuje się odpowiednio.
4. Spadkobiercy, o których mowa w ust. 1 i 2 mogą dokonać działu spadku i wskazać Spółdzielni tego spadkobiercę, któremu przypadło własnościowe prawo do lokalu.  
W takim przypadku stosuje się postanowienie ust. 3.

#### **§ 110.**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu.  
Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa ustalona w sposób przewidziany w ust. 2 nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Zasady przeprowadzania przetargu, o którym mowa w ust. 1 określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 111.**

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa, po potrąceniu należności wymienionych w § 110 ust. 2 Statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką.  
Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

#### **§ 112.**

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości oraz postanowienia § 53 ust. 2 Statutu.

**§ 113. skreśla się**

**§ 114. skreśla się**

### **DZIAŁ XI. ROZLICZENIA Z TYTUŁU UDZIAŁÓW, WKŁADÓW I WARTOŚCI SPÓŁDZIELCZEGO**

## PRAWA DO LOKALU

### § 115.

1. W wypadku wygaśnięcia prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej:

1/ w odniesieniu do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

2/ w odniesieniu do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego wartość rynkową lokalu mieszkalnego. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt, zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwoty nie spłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz zaległości z tytułu opłat, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa w następstwie nie dokonania czynności, o której mowa w art. 13 i 14 lub na podstawie art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz wystąpienia z roszczeniem o przyjęcie do Spółdzielni i ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu osób, o których mowa w art. 15 ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część zwaloryzowaną według wartości rynkowej lokalu, określonej na dzień wygaśnięcia tego prawa. Osoba bliska realizująca uprawnienie zobowiązana jest do wniesienia wkładu mieszkaniowego, w wysokości należnej osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa.

3. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu.

### § 116.

Rozliczeń, o których mowa w § 115 Spółdzielnia dokonuje z byłym członkiem lub spadkobiercą zmarłego członka albo innymi osobami uprawnionymi według stanu na dzień:

1) z tytułu udziału i wartości wkładu mieszkaniowego – ustania członkostwa (wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu),

2) z tytułu udziałów i wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – na dzień wygaśnięcia tego prawa.

Rozliczenie z byłym członkiem, zajmującym lokal bez tytułu prawnego, który utracił wskutek



wykluczenia, wykreślenia lub nieuregulowania spraw członkowskich po zmarłym członku jest dokonywane na dzień opróżnienia lokalu.

### **§ 117.**

Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka – osoby prawnej powinna być dokonana:

- 1/ z tytułu udziału – w terminie 1 miesiąca od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem o zwrot; wypłata następuje w wysokości nominalnej,
- 2/ z tytułu wkładu mieszkaniowego – po opróżnieniu lokalu, nie później niż w terminie 3 miesięcy od daty znalezienia nabywcy,
- 3/ z tytułu wkładu budowlanego – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia znalezienia nabywcy.

## **C. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

### **§ 118.**

Dotychczasowe przydziały lokali zachowują moc i traktowane są jako umowa o ustanowienie prawa.

### **§ 119.**

Zmiany w treści Statutu wchodzi w życie z dniem ich uchwalenia przez Walne Zgromadzenie, z mocą obowiązującą od dnia sądowej rejestracji zmian i nowego, jednolitego tekstu Statutu.

### **§ 120.**

W sprawach nie unormowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy

- ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze /t.j. Dz.U. Nr 188 z 2003 r. poz. 1848 ze zm./
- ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych /t.j. Dz.U. Nr 119 z 2003 r. poz. 1116 z późn. zm./
- ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali /t.j. Dz.U. Nr 80 poz. 27 z 2000 r. poz. 903/
- ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego /Dz.U. Nr 71 poz. 733/
- ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /t.j. Dz.U. Nr 46 z 2000 r. poz. 543/
- ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym /t.j. Dz.U. Nr 17 z 2001 r. poz. 209/

oraz innych ustaw.

Niniejszy tekst jednolity Statutu obejmuje zmiany Statutu wprowadzonej wymienionymi Uchwałami Zebrania Przedstawicieli Członków:

1. Uchwałami nr 11/96, nr 12/96, nr 13/96, nr 14/96  
- podjętymi przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 28.05.1996 r.
2. Uchwałami nr 6/97, nr 7/97, nr 8/97, nr 55/97  
- podjętymi przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniach 15.05.1997 r.  
i 22.05.1997 r.
3. Uchwałami nr 8/98, i nr 9/98  
- podjętymi przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 14.05.1998 r.
4. Uchwałą nr 19/2000 podjętą przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 20.06.2000 r.
5. Uchwałą nr 1 /2002 podjętą przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 27.02.2002 r.
6. Uchwałą nr 12/2003 podjętą przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 29.05.2003 r.
7. Uchwałą nr 13/2004 podjętą przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 2.06.2004 r.
8. Uchwałą nr 1/2006 podjętą przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 29.06.2006 r.
9. Uchwałą nr 1/2007 podjętą przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 28.11.2007 r.
10. Uchwałą nr 1/2009 podjętą przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 04.03.2009 r.
11. Uchwałą nr 12/VI/2015 podjętą przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni w dniu 13.06.2015 r.  
oraz wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestr Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy  
Katowice – Wschód w Katowicach, Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
w dniu 07.07.2015r.

**Statut wpisany do rejestru  
Krajowego Rejestru Sądowego  
pod numerem 0000119971  
postanowieniem Sądu z dnia 28.06.2002 r.**