

# **STATUT**

**Spółdzielni Mieszkaniowej  
„ENERGETYK”  
w Wejherowie**

## **Postanowienia ogólne**

### **§ 1**

Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa "ENERGETYK", zwaną w treści Statutu „Spółdzielnią”.

### **§ 2**

1. Spółdzielnia ma siedzibę w Wejherowie.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustaw:
  - 1) ustawy z dnia 16.09.1982 r – prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. nr 188, poz. 1848 ze zm.) - prawo spółdzielcze,
  - 2) ustawy z dnia 15. 12. 2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. nr 119, poz. 1116 ze zm.) - ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 3) ustawy z dnia 21.08.1997 r o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. nr 46, poz. 543 ze zm.) - ustawa o gospodarce nieruchomościami,
  - 4) innych ustaw oraz zarejestrowanego Statutu.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony
4. Spółdzielnia może być członkiem związków spółdzielczych.

### **§ 3**

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni mieszkaniowej jest:
  - 1) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek – 70.11.Z – PKD,
  - 2) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek – 70.12.Z – PKD,
  - 3) wynajem nieruchomości na własny rachunek – 70.20.Z – PKD,
  - 4) działalność agencji obsługi nieruchomości – 70.31.Z – PKD,
  - 5) zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi – 70.32.A – PKD,
  - 6) zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi – 70.32.B – PKD,
  - 7) działalność domów i ośrodków kultury – 92.31.F – PKD,
  - 8) produkcja ciepła – 40.32.A – PKD,
  - 9) dystrybucja ciepła – 40.32.B – PKD,
  - 10) pobór i uzdatnianie wody – 41.00.A – PKD,
  - 11) działalność usługowa w zakresie rozprowadzania wody – 41.00.B – PKD,
  - 12) rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych, roboty ziemne – 45.11.Z – PKD,
  - 13) wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych z wznoszeniem budynków – 45.21.A – PKD,
  - 14) wykonywanie robót ogólnobudowlanych w zakresie rozdzielczych obiektów liniowych: rurociągów, linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych – lokalnych – 45.21.D – PKD,
  - 15) wykonywanie robót ogólnobudowlanych w zakresie obiektów inżynierskich, gdzie indziej niesklasyfikowanych – 45.21.F – PKD,
  - 16) wykonywanie robót budowlanych w zakresie montażu i wznoszenia budynków i budowli z elementów prefabrykowanych – 45.21.G – PKD,
  - 17) wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych – 45.22.Z – PKD,
  - 18) budowa dróg kołowych i szynowych – 45.23.A – PKD,
  - 19) roboty nawierzchniowe dla potrzeb obiektów sportowych – 45.23.B – PKD,
  - 20) stawianie rusztowań – 45.25.A – PKD,
  - 21) roboty związane z fundamentowaniem – 45.25.B – PKD,
  - 22) wykonywanie robót budowlanych w zakresie wznoszenia konstrukcji stalowych – 45.25.C – PKD,
  - 23) wykonywanie robót budowlanych murarskich – 45.25.D – PKD,

- 24) wykonywanie instalacji elektrycznych budynków i budowli – 45.31.A – PKD,
  - 25) wykonywanie instalacji elektrycznych sygnalizacyjnych – 45.31.B – PKD,
  - 26) instalowanie dźwigów osobowych i towarowych i ruchomych schodów – 45.31.C – PKD,
  - 27) wykonywanie pozostałych instalacji elektrycznych – 45.31.D – PKD,
  - 28) wykonywanie robót budowlanych izolacyjnych – 45.32.Z – PKD,
  - 29) wykonywanie instalacji centralnego ogrzewania i wentylacyjnych – 45.33.A – PKD,
  - 30) wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych – 45.33.B – PKD,
  - 31) wykonywanie instalacji gazowych – 45.33.C – PKD,
  - 32) wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych – 45.34.Z – PKD,
  - 33) tynkowanie – 45.41.Z – PKD,
  - 34) zakładanie stolarki budowlanej – 45.42.Z – PKD,
  - 35) posadzkarstwo; tapetowanie i oblicowywanie ścian – 45.43.A – PKD,
  - 36) malowanie – 45.44.A – PKD,
  - 37) szklenie – 45.44.B – PKD,
  - 38) wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych – 45.45.Z – PKD,
3. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielni realizuje przez:
- 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
  - 2) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
  - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu:
    - a) ustanawiania na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych znajdujących się w tych budynkach,
    - b) ustanawiania na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
    - c) wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali i pomieszczeń o innym przeznaczeniu.
  - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 5) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
  - 6) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej.
4. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, związków i stowarzyszeń dla realizacji zadań określonych w ust. ust. 1 – 3. Organem uprawnionym do podejmowania powyższych decyzji jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzje w przedmiocie zbycia części udziałów lub akcji tych organizacji.

#### § 4

Walne Zgromadzenie określa kryteria organizacyjne i finansowe podjęcia przez Spółdzielnię działalności, o której mowa w § 3.

#### § 5

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

#### § 6

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie fizycznym i prawnym może być przez Spółdzielnię zadysonowany na rzecz członka Spółdzielni:
  - 1) na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
  - 2) na warunkach prawa odrębnej własności lokalu,
  - 3) na zasadzie najmu.
2. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych zainteresowanym członkom Spółdzielnia może lokal, o którym mowa w ust. 1, a także lokal użytkowy, w tym garaż, wolny w sensie fizycznym i prawnym, sprzedać lub wynająć osobom niebędącym członkami Spółdzielni, a także osobom prawnym.

3. Warunki wynajmu lokali określa umowa zawarta przez Spółdzielnię z najemcą. Tryb sprzedaży lub najmu odzyskanego przez Spółdzielnię lokalu określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **§ 7**

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek bądź osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do tego lokalu.
2. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa zawarta między członkiem a Spółdzielnią nie stanowi inaczej.

### **§ 8**

1. Członkowie mogą dokonywać zamiany lokali mieszkalnych, użytkowych, domów lub garaży między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże niestanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi Statutu.
2. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może udzielać pomocy w działaniach członków wymienionych w ust. 1, jak też może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego. Szczegółowe zasady dokonywania zamian, rozliczeń wkładów z tego tytułu określa stosowny Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **§ 9**

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, przedstawiciel Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
2. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
  - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i terminu ich wykonania,
  - 2) zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni.
3. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
4. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanego. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.

## **Członkowie**

### **§ 10**

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

### § 11

1. Liczba członków przyjmowanych do Spółdzielni na zasadach ogólnych musi odpowiadać liczbie lokali mieszkalnych przewidzianych do budowy w wieloletnim programie inwestycyjnym Spółdzielni lub lokali mieszkalnych z odzysku.
2. Kolejność zaspokajania potrzeb lokalowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów, w kolejności numerów tych umów.
3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 2 członek ma prawo do uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, prawa odrębnej własności lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa.
4. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 2 członek ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.
5. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 3 i 4 członek powiadamiany jest pisemnie.
6. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów, o których mowa w ust. 3 i 4 przez członków, Spółdzielnia przedkłada te oferty innym osobom. Przyjęcie tych osób w poczet członków następuje w kolejności daty złożenia wniosków przez te osoby.

### § 12

1. Założyciele Spółdzielni, którzy podpisali Statut, stają się członkami Spółdzielni z chwilą jej zarejestrowania, przy czym są oni zobowiązani do zadeklarowania udziałów stosownie do wymagań Statutu. Przystępujący do Spółdzielni po jej zarejestrowaniu stają się członkami Spółdzielni z chwilą przyjęcia ich przez Spółdzielnię.
2. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie pisemnej deklaracji. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania przystępującego, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów oraz dane dotyczące wkładów, a także stwierdzenie, w której ze wskazanych w § 3 Statutu formie chce zaspakajając potrzeby mieszkaniowe lub gospodarcze.
3. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd zgodnie z niniejszym Statutem, w trybie uchwalonym przez Radę Nadzorczą w Regulaminie, o którym mowa w § 10 ust. 4 Statutu.
4. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem numeru i daty uchwały o przyjęciu w poczet członków.
5. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu dwóch miesięcy od daty złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu dwóch tygodni od daty jej podjęcia.
6. Zawiadomienie o odmowie powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej Spółdzielni w ciągu dwóch tygodni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone najpóźniej w ciągu dwóch miesięcy od dnia jego wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej Spółdzielni jest ostateczna.

### § 13

Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile spełnia jedno z następujących wymagań:

- 1) małżonek jest członkiem Spółdzielni,

- 2) spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa,
- 3) przypadło jej wskutek śmierci małżonka, lokatorskie prawo do lokalu, przysługujące uprzednio obojgu małżonkom,
- 4) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni,
- 5) nabyła własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
- 6) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
- 7) oczekuje ustanowienia, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią:
  - a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - b) prawa odrębnej własności lokalu,
- 8) przysługuje jej roszczenie o przyjęcie w poczet członków określone w art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## **§ 14**

Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile spełnia jedno z następujących wymagań:

- 1) oczekuje na ustanowienie na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią odrębnej własności lokalu,
- 2) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.

## **§ 15**

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr członków Spółdzielni zawierający oprócz obligatoryjnych ustawowych danych (art. 30 ustawy z dnia 16.09.1982 r. prawo spółdzielcze – t. j. Dz. U. z 2003 r. nr 188, poz. 1848 ze zm.) informacje o zaległościach z tytułu wydatków związanych z członkostwem spółdzielni, do których ponoszenia członkowie są zobowiązani na mocy art. 4 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t. j. Dz. U. z 2003 r. nr 119, poz. 1116 ze zm.).
2. Zasady prowadzenia rejestru i udostępnienia go członkom Spółdzielni określa stosowny Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **Prawa i obowiązki członków**

### **§ 16**

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członek Spółdzielni ma prawo w szczególności:
  - 1) uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni,
  - 2) wybierania i bycia wybranym do organów Spółdzielni,
  - 3) otrzymania odpisu Statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
  - 4) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
  - 5) do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
  - 6) do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością oraz projektów uchwał na Walne Zgromadzenie,
  - 7) do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,

- 8) do zaskarżania do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami, Statutem, bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni, albo mających na celu pokrzywdzenie jej członka,
  - 9) do odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i terminach określonych w Statucie,
  - 10) do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
  - 11) do korzystania z innych praw określonych w Statucie.
3. Członkowi Spółdzielni, który zaspakaja swe potrzeby mieszkaniowe w formie wskazanej w § 3 ust. 3 pkt. 3 lit. a i b Statutu, przysługuje odpowiednio prawo do zawarcia umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
  4. Koszty sporządzenia odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w § 16 ust. 2 pkt. 3 Statutu, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnoszący o ich otrzymanie.
  5. Zasady udostępniania członkom dokumentów, o których mowa w ust. 2 oraz koszty za wydanie dokumentów określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
  6. Uprawnienia przewidziane w ust. 2 nie obejmują treści protokołów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych.
  7. Statut Spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdania finansowe są udostępniane na stronie internetowej Spółdzielni.

## § 17

1. Każdy członek Spółdzielni jest obowiązany:
  - 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu Spółdzielni i opartych na nich Regulaminów oraz uchwał organów Spółdzielni,
  - 2) współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
  - 3) wnieść wpisowe i zadeklarowany udział (udziały),
  - 4) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
  - 5) uiszczać terminowo opłaty za korzystanie z nieruchomości lub usług Spółdzielni oraz na pokrycie innych przypadających kosztów działalności Spółdzielni,
  - 6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie zawartych danych w deklaracji przystąpienia na członka,
  - 7) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszerzenie jej mienia i jego zabezpieczenie,
  - 8) uczestniczyć w realizacji zadań statutowych Spółdzielni,
  - 9) wykonywać również inne obowiązki określone w ustawie lub Statucie Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni, który zaspakaja swe potrzeby mieszkaniowe w formie wskazanej w § 3 ust. 3 pkt. 3 lit. a i b Statutu zobowiązany jest wnieść odpowiednio wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany chyba, że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka.

## § 18

1. Członek Spółdzielni uczestniczy w pokrywaniu jej strat do wysokości udziałów.
2. Członek Spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli Spółdzielni za jej zobowiązania.

## **Postępowanie wewnątrzspółdzielcze**

### § 19

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd niezwłocznie, a w sprawach wymagających wyjaśnienia w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana, w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego na piśmie.

2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie do odwołania się do Rady Nadzorczej Spółdzielni w terminie 14 dni od otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza Spółdzielni jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie w ciągu 2 miesięcy od dnia wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jego uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest postępowaniem wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania się do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w ciągu 30 dni od daty jej podjęcia, a jeżeli Statut przewiduje jej doręczenie, od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni, jeżeli zostało złożone, co najmniej na 15 dni przed jego zwołaniem.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia Spółdzielni jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
7. Uchwały organów Spółdzielni w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa Zarząd jest obowiązany doręczyć na piśmie listem poleconym za potwierdzeniem odbioru, z pouczeniem o przysługujących środkach odwoławczych.
8. W przypadku wykluczenia albo wykreślenia członka ze Spółdzielni, członek Spółdzielni ma prawo:
  - 1) odwołać się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w terminie określonym w § 19 ust.4 Statutu albo
  - 2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej Spółdzielni do Sądu w terminie sześciu tygodni od doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem.
9. W przypadku 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.
10. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

## **Wpisowe i udziały**

### **§ 20**

1. Wpisowe wynosi 25%, a udział członkowski wynosi 10% aktualnie obowiązującego minimalnego wynagrodzenia pracowników określonego w ustawie z dnia 10.10.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. Nr 200, poz. 1679 ze zm.).
2. Członek Spółdzielni (osoba fizyczna) ubiegająca się o lokal mieszkalny obowiązany jest zadeklarować jeden udział na każdy lokal, a w pozostałych przypadkach członek Spółdzielni obowiązany jest zadeklarować pięć udziałów w odniesieniu do każdego lokalu.
3. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa, jednak nie później od daty protokolarnego przyjęcia mieszkania. Nie wpłacenie wpisowego lub udziału w tym terminie powoduje wykreślenie z rejestru członków.
4. Członek przeniesiony z innej Spółdzielni obowiązany jest do wpłacenia wpisowego i udziału (udziałów). W przypadku ustania członkostwa zwrotowi podlega udział (udziały) w wysokości

wniesionej przez członka. Wypłata udziału może nastąpić nie wcześniej, niż po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo w Spółdzielni.

## **Ustanie członkostwa**

### **§ 21**

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienie członka,
- 2) wykluczenie członka,
- 3) wykreślenie członka,
- 4) śmierci członka,
- 5) w odniesieniu do osoby prawnej - w przypadku jej ustania.

### **§ 22**

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 14 dni rozpoczyna się od pierwszego dnia po złożeniu wypowiedzenia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.

### **§ 23**

1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu Spółdzielni lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
  - 1) świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,
  - 2) poważnie narusza zasady współżycia społecznego,
  - 3) uporczywie narusza postanowienia Statutu Spółdzielni, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
  - 4) uporczywie uchyla się od wykonania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni,
  - 5) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień,
  - 6) zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat z tytułu użytkowania lokalu.

### **§ 24**

1. Członek Spółdzielni niewykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
  - 1) nie wpłacił w terminie wpisowego lub udziału,
  - 2) nie wpłacił w terminie wymaganego wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
  - 3) zbył i nie posiada aktualnie w Spółdzielni własnościowego prawa do lokalu lub lokalu stanowiącego odrębną własność,
  - 4) przekazał do Spółdzielni mieszkanie zajmowane na zasadzie lokatorskiego prawa do lokalu,
  - 5) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,
  - 6) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeżeli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
  - 7) w wyniku orzeczenia sądowego.

## § 25

1. Wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru dokonuje Rada Nadzorcza Spółdzielni po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka.
  - 1) Rada Nadzorcza może przekazać Zarządowi Spółdzielni upoważnienie do wykreślenia z rejestru członków wyłącznie tych osób, które wystąpią o to na piśmie,
  - 2) zawiadomienia członka o uchwale w sprawie wykreślenia lub wykluczenia dokonuje się na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu lub wykluczeniu ze Spółdzielni w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały, za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym. Zawiadomienie zwrócone z powodu nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu lub zwrócone na skutek nie odebrania przesyłki ma moc prawną doręczenia.
2. Wykluczonemu lub wykreślonemu członkowi Spółdzielni przysługuje prawo albo odwołanie się do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, albo zaskarżenia uchwały do Sądu w sposób opisany w § 19 ust. 4 Statutu.
3. W wypadku wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członek Spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je. Do wniesienia odwołania i jego rozpatrzenia stosuje się postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
4. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
  - 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do Sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni,
  - 2) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do Sądu uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni,
  - 3) prawomocnego oddalenia przez Sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.

## § 26

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

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

### § 27

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 ustawie i w Statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego, do którego przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

7. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
8. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

### § 28

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z inwestycją określonych w niniejszym Statucie. Rozliczenie kosztów inwestycji następuje zgodnie z zasadami, o których mowa w § 30 Statutu.

### § 29

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową jego lokalu,
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) inne postanowienia określone w Statucie.
2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w ust. 1 pkt. 1 – 3, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
4. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, chyba, że strony postanowią inaczej.
5. Szczegółowe zasady oraz tryb zawierania umów określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni
6. Rozliczenie kosztów inwestycji następuje zgodnie z § 61 Statutu.
7. Tryb rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w eksploatowanych lokalach oraz tryb rozliczania lokali nowo oddanych określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
8. Tryb rozliczeń finansowych Spółdzielni związanych z wygaśnięciem lokatorskiego prawa do lokalu, jak też związanych z rozwiązaniem umowy o budowę lokalu określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

### § 30

1. Po zakończeniu budowy Spółdzielnia zawiera umowę z członkiem o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.
2. 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 (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez

Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

3. Wnoszenie wkładu mieszkaniowego przez członka może być rozłożone na raty. W przypadku rozłożenia wkładu na raty członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

### § 31

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

### § 32

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek niebędący 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. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

### § 33

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

### § 34

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 32, roszczenia o przyjęcie do

Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich: dzieciom i innym osobom bliskim.

2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub nie dokonania czynności, o których mowa w § 33 ust. 1 i 2 Statutu, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłym członkiem: małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
4. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd na wniosek zainteresowanych osób. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

### § 35

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach określonych w niniejszym Statucie:
  - 1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
  - 2) jest w zwłoce z uiszczaniem opłat, o których mowa w § 78 Statutu, za 6 miesięcy.
2. Spółdzielnia w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa tego lokalu 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 § 29 ust. 1 pkt. 1-3 Statutu, w tym szczególnie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub 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 § 17 ust. 1 pkt. 5 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 2 jest opróżnienie lokalu.

### § 36

1. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu mieszkaniowego wypłaconego osobie uprawnionej, zgodnie z § 35 ust. 3 Statutu i na zasadach § 30 ust. 2 Statutu oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu, a nadto w sposób wymieniony w § 40 ust. 2 Statutu. Nie dotyczy to osób, którym przysługuje roszczenie przewidziane w § 34 Statutu.

### § 37

Zwrot wkładu mieszkaniowego, o którym mowa w § 35 ust. 2 Statutu następuje w ciągu 14 dni od dnia wniesienia wkładu przez nowego lokatora.

### § 38

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, o którym mowa w § 28 ust. 2 Statutu oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadających na jego lokal.

### § 39

W wypadku modernizacji budynku członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest obowiązany uzupełnić wkład mieszkaniowy, w kwocie wynikającej z udziału lokalu w powierzchni budynku.

### § 40

1. W wypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy ustala się odpowiednio na zasadach określonych w § 35 ust. 2 i 3 Statutu.
2. Roszczenie o wypłatę wkładu mieszkaniowego albo jego części staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu mieszkalnego przez członka oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa od niego wywodzą i zgodnie z § 35 ust. 4 Statutu.
3. Spółdzielnia potrąca z wkładu mieszkaniowego, należnego osobie uprawnionej, wszelkie należności przysługujące od członka na dzień opróżnienia lokalu (w tym m.in.: opłaty za używanie lokalu, koszty odnowienia zwalnianego lokalu, koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego, itd.).

### § 41

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającego na jego lokal części kosztów budowy, będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w § 29 ust. 1 pkt. 1 – 3 Statutu, 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 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 § 78 Statutu.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

### § 42

Środki uzyskane z przekształcenia zwiększają fundusz remontowy Spółdzielni.

## **Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu**

### § 43

1. Spółdzielnia mieszkaniowa nie może ustanawiać spółdzielczych własnościowych praw do lokali, ani praw do miejsc postojowych położonych w budynkach wybudowanych na gruncie, do którego Spółdzielnia przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni do dnia 31 grudnia 2010 roku na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego położonego w budynku wybudowanym na gruncie, do którego spółdzielnia nie przysługuje prawo

własności lub użytkowania wieczystego. Spółdzielnia jest zobowiązana 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, z zastrzeżeniem pkt. 2,
- 2) spłaty minimalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na budowę jego lokalu, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków,
- 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 78 Statutu.

#### **§ 44**

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

#### **§ 45**

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

#### **§ 46**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalana w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.
4. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
5. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności, o których mowa w ust. 2.

#### **§ 47**

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
  - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 78 Statutu.

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

#### **§ 48**

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

#### **§ 49**

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka bądź osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka bądź osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

### **Odrębna własność lokalu**

#### **§ 50**

1. Z członkiem Spółdzielni, ubiegającym się o uzyskanie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego 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) obowiązki Spółdzielni i członka w procesie inwestycyjnym i rozliczeń finansowych kosztów budowy,
  - 6) oraz inne postanowienia zawarte w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
2. Członek, o którym mowa w ust. 1 wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1 w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

### § 51

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 50 Statutu, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Zbycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część i staje się skuteczne z chwilą złożenia deklaracji członkowskiej przez nabywcę lub nabywców. Przepisy § 55 Statutu stosuje się odpowiednio.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków Spółdzielni nabywcy lub spadkobiercy z tym, że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy. Przepisy § 55 Statutu stosuje się odpowiednio.

### § 52

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu m.in. w sytuacji, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 50 Statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione, albo niemożliwe.

### § 53

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

### § 54

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

### § 55

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

### § 56

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową.

### § 57

1. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Wnoszenie wkładu budowlanego przez członka może być rozłożone na raty, jeśli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia wkładu na raty, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.

### § 58

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię, do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość – określonej w sposób wymieniony w § 40 ust. 2 Statutu.
2. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 1 w terminie 60 dni od dnia rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie członka Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany, albo jego wyniesioną część, w wysokości określonej w ust. 1 w terminie 60 dni od dokonania wpłaty przez członka, z którym Spółdzielnia zawarła umowę o budowę tego lokalu, stosownie do § 59 Statutu.

### § 59

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, o którym mowa w § 58 Statutu, oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadających na jego lokal.

### § 60

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

### § 61

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 50 Statutu dokonuje się w dwóch etapach:
  - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
  - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno-finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych zawierających:
  - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
  - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,

- 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
  - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
  - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
  - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).
3. Założenia organizacyjno – finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych są uchwalane przez Radę Nadzorczą i stanowią załącznik do umów o budowę lokali zawieranych przez Spółdzielnię z członkami.

## **§ 62**

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 28 Statutu i § 56 Statutu stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

## **§ 63**

Tryb realizacji inwestycji, rozliczania kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku oraz rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych uchwała Rada Nadzorcza w regulaminie, o którym mowa w § 29 Statutu.

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

### **§ 64**

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 29 ust. 1 pkt. 1 Statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu mieszkaniowego z tytułu modernizacji budynku,
  - 3) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
  - 4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 78 Statutu,
  - 5) wypłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wniesionego całego wkładu mieszkaniowego albo jego części. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, to różnica pomiędzy wartością rynkową lokalu a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego, podlega zmniejszeniu o 50% wartości pomocy uzyskanej przez Spółdzielnię zwaloryzowanej proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu.
2. Wysokość wkładu mieszkaniowego waloryzuje się proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej prawa do lokalu.
3. Wszelkie koszty związane z przeniesieniem własności lokalu ponosi zainteresowany członek Spółdzielni.

4. Po śmierci członka, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w ust. 1, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich zamieszkałych razem z byłym członkiem, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu nawet, jeżeli żaden nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, że wniosek został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

#### § 65

1. Wartość rynkową, o której mowa w § 64 ust. 1, pkt. 5 Statutu, określa się na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Koszty wyceny wartości lokalu pokrywa osoba, na którą ma być przeniesiona własność lokalu.
2. Wpłaty różnicy, o której mowa w § 64 ust. 1 pkt. 5 Statutu, przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal oraz w pozostałej części na uzupełnienie funduszu remontowego Spółdzielni.

#### § 66

Wpłaty, o których mowa w § 65 Statutu wyliczone przez Spółdzielnię członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie nieprzekraczającym 30 dni, od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

#### § 67

Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w § 64 Statutu, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni na rzecz, którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu

#### § 68

Zmniejszenie płatności członka na pokrycie różnicy między wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wkładu mieszkaniowego, o którym mowa w § 40 ust. 1 pkt. 1 Statutu i § 64 ust. 1 pkt. 5 Statutu, jest dochodem członka niepodlegającym opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych.

#### § 69

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

### **Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie nie będącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w tym garażu w prawo odrębnej własności lokalu**

#### § 70

1. Na pisemne żądanie członka, lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w tym spółdzielcze prawo do garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę o przeniesienie własności lokalu po dokonaniu:
  - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami

- 2) spłaty przypadającego na ten lokal uzupełnienia wkładu budowlanego z tytułu modernizacji budynku,
  - 3) spłaty przypadających na ten lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
  - 4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 78 Statutu,
2. Wszelkie koszty związane z przeniesieniem własności lokalu ponosi zainteresowany.
  3. Po śmierci członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, że wniosek został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, którym przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

### § 71

Spłaty, o których mowa w § 70 Statutu, wyliczone przez Spółdzielnię, członek lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, obowiązani są wpłacić do Spółdzielni, w terminie nieprzekraczającym 30 dni od dnia pisemnego powiadomienia o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

### § 72

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w § 70 Statutu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę na rzecz, której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu

## **Przeniesienie własności lokali mieszkalnych, które były mieszkaniem zakładowymi przedsiębiorstw państwowych, państwowych osób prawnych lub państwowych jednostek organizacyjnych, nabytych przez Spółdzielnię przed dniem 24 kwietnia 2001 r.**

### § 73

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, Spółdzielnia w zależności od złożonego wniosku jest obowiązana zawrzeć z tym najemcą umowę:
  - 1) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, na warunkach określonych w § 27, 29, 30, 36 Statutu.
  - 2) przeniesienia własności lokalu, na warunkach określonych w § 47 Statutu.
2. Po śmierci najemcy, o którym mowa w ust. 1, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu, o którym mowa w ust. 2, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu nawet, jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

### § 74

1. Wpłaty wyliczone przez Spółdzielnię, najemca obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni, w terminie nieprzekraczającym 30 dni od dnia pisemnego powiadomienia najemcy o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.
2. Zasady określone w § 67 Statutu stosuje się odpowiednio.

## § 75

1. Ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest uwarunkowane złożeniem przez najemcę deklaracji członkowskiej i przyjęciem w poczet członków Spółdzielni.
2. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w § 73 ust. 1 Statutu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają najemcę na rzecz, którego Spółdzielnia dokonuje ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu albo przeniesienia własności lokalu

## **Przeniesienie własności lokali użytkowych**

### § 76

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, po uprzednim przyjęciu najemcy w poczet członków lub umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nią:
  - 1) spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu z tytułu modernizacji budynku,
  - 2) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
  - 3) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w § 76 ust. 1 Statutu, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę na rzecz, której Spółdzielnia dokonuje ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo przeniesienia własności lokalu.

## **Opłaty za używanie lokali**

### § 77

Członek Spółdzielni jest obowiązany uczestniczyć w kosztach budowy, eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielczych, działalności społecznej oświatowej i kulturalnej oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów.

### § 78

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów.
  - 1.1. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem, o którym mowa w art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Osoby te mogą korzystać z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię odpłatnie na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości

wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, dokonuje wpłat na fundusz remontowy Spółdzielni.

3. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 lub 2.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni z tym, że z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię mogą odpłatnie korzystać na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.
5. Członkowie Spółdzielni są również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię
6. Najemcy lokali mieszkalnych lub lokali użytkowych, w tym garaży oraz prawa do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych, wnoszą do Spółdzielni opłaty za najem, a także na pokrycie kosztów zużycia mediów, działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię – ustalonej zgodnie z umową.
7. Koszty eksploatacji, utrzymania oraz funduszu remontowego, o których mowa w ust. 1, 1.1., 2 i 4 obejmują w szczególności: koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, gazu, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, sieci telewizji kablowych, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni itp.
8. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych oraz funduszu remontowego, o których mowa w ust. 2 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach, stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.
9. Do zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, o których mowa w ust. 1 i 2, zalicza się w szczególności:
  - 1) spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz odsetkami,
  - 2) koszty określenia przez Spółdzielnię przedmiotu odrębnej własności poszczególnych lokali,
  - 3) inne fundusze celowe ustanowione przez właściwe organy Spółdzielni.
10. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 – 5, solidarnie z członkami Spółdzielni, osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali lub właścicielami lokali odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

## § 79

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 78 ust. 1 – 2 i 4 – 6 Statutu, jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali nieruchomości. Wzrost wysokości opłaty eksploatacyjnej i funduszu remontowego powyżej średniorocznego wskaźnika inflacji wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Wysokość opłat za najem, o których mowa w § 78 Statutu, określa Zarząd Spółdzielni w umowie najmu.
3. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa Regulamin wewnętrzny uchwalony przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten powinien zawierać przede wszystkim:

- 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów),
  - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
  - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe).
4. Różnica między faktycznymi kosztami i faktycznymi przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

### **§ 80**

1. Opłaty, o których mowa w § 78 ust. 1 – 2 i 4 – 6 Statutu, powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka Spółdzielni.
3. Od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 78 Statutu, Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą, które nie mogą być wyższe od odsetek ustawowych.
4. O zmianie wysokości opłat (zależnych od Spółdzielni) Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany powiadomić osoby, o których mowa w § 78 ust. 1 – 2 i 4 – 6 Statutu, co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości tych opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę sądową nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.
6. Właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
7. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego nie zwalnia członków z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

### **§ 81**

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

### **§ 82**

Zasady określające:

- 1) rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu,
  - 2) zakres napraw wewnątrz lokali obciążające Spółdzielnię i członków Spółdzielni
- określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **Organy Spółdzielni**

### **§ 83**

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd,
2. Członkami organów przedstawicielskich mogą zostać wybrani członkowie Spółdzielni przestrzegający Statutu i wywiązujący się z obowiązków członkowskich.  
Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w pierwszej turze wyborów otrzymali, co najmniej 50% oddanych głosów. Jeżeli w 1 turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie mandaty, zarządza się 2 turę wyborów uzupełniających. Do drugiej tury wyborów staje tylko podwójna liczba osób w stosunku do nieobsadzonych spośród tych kandydatów, którzy w 1 turze wyborów otrzymali najwięcej głosów.
3. Tryb zwoływania posiedzeń, sposób i warunki podejmowania uchwał przez organy Spółdzielni określa ustawa, Statut oraz regulaminy tych organów.

## **Walne Zgromadzenie**

### **§ 84**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych, a osoby prawne – przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
  - 2.1. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu
3. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.

### **§ 85**

1. Jeżeli liczba członków Spółdzielni przekroczy 500 Walne Zgromadzenie może być podzielone na części.
2. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.
3. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

### **§ 86**

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społeczno – wychowawczej oraz podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do Związku lub wystąpienia z niego,
- 2) upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie Związku Spółdzielczego,
- 3) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 4) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej,
- 5) tworzenie funduszy celowych,
- 6) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdania finansowego oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 7) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 8) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,

- 9) podejmowanie uchwał w przedmiocie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki administracyjnej,
- 10) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 12) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwały Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
- 13) uchwalanie zmian Statutu,
- 14) decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym, gospodarczym i zasad gospodarki finansowej tych osiedli,
- 15) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 16) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowanie z nich.

## § 87

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrotowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane także z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej jednej dziesiątej członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
5. Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust. 3 powinno być zwołane w takim terminie, aby pierwsza jego część mogła się odbyć w ciągu 4 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.
6. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
7. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w Statucie. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem absolutorium.
8. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
9. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
10. W sprawach likwidacji Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej ust. 9 stosuje się odpowiednio.
11. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części 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 lub jego pierwszej części.
12. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 11, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 członków.
13. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

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

### **§ 88**

1. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zamieniać kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
2. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków organów Spółdzielni. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne, również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

### **§ 89**

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do Sądu
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia, albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany wyżej biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.

### **§ 90**

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny, upoważniony członek Rady.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie, co najmniej przewodniczący i sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.

## **Rada Nadzorcza**

### **§ 91**

1. Rada Nadzorcza składa się z siedmiu członków wybranych przez Walne Zgromadzenie na okres 3 lat.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano jej wyboru, do Walnego Zgromadzenia odbywanego po 3 latach.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
4. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.

## § 92

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
  - 2) zrzeczenie się mandatu,
  - 3) ustanie członkostwa w Spółdzielni.
2. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, uprawniony organ statutowy na najbliższym posiedzeniu dokonuje wyboru – do końca kadencji Rady Nadzorczej – innego członka Rady Nadzorczej.

## § 93

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. 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.
    - d) Wyrażanie zgody na zaciągnięcie przez Zarząd zobowiązania w wysokości od 25.000 zł do 250.000 zł na cele statutowe.
  - 3) Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążania nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej.
  - 4) Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich.
  - 5) Zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni.
  - 6) Rozpatrywanie skarg na działalność zarządu.
  - 7) Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.
  - 8) 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 Nadzorczej przez nią upoważnionych.
  - 9) Wybór biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego
  - 10) Ustanawianie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w Sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia.
3. Ponadto - oprócz spraw wymienionych w ust. 2 - do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie regulaminu pracy zarządu oraz innych regulaminów wymienionych w Statucie,
  - 2) uchwalanie zasad wynajmu lokali,
  - 3) uchwalanie zasad zawierania umów o budowie lokali,
  - 4) uchwalanie trybu rozliczeń finansowych Spółdzielni z tytułu wkładów, oraz trybu rozliczeń lokali nowo oddanych,
  - 5) uchwalanie trybu realizacji inwestycji, rozliczania kosztów budowy,
  - 6) ustalanie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ich rozliczania oraz zasady ustalania wszelkich opłat,
  - 7) uchwalanie zasad związanych z budową domów jednorodzinnych w celu przeniesienia własności tych domów na rzecz członków oraz udzielania pomocy członkom w budowie przez nich domów,
  - 8) uchwalanie zasad rozliczania związanego z dodatkowym wyposażeniem lokalu,
  - 9) ustalanie zakresu obowiązków Spółdzielni i członka dotyczącym napraw wewnątrz lokali,
  - 10) uchwalanie zasad używania lokali,
  - 11) uchwalanie wysokości odsetek pobieranych przez Spółdzielnię w przypadkach, o których mowa w § 80 ust. 3,

- 12) uchwalanie regulaminu porządku domowego oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale,
- 13) uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
- 14) wybór i odwołania członków Zarządu w tym prezesa i jego zastępcy zgodnie z art.49 § 1 ustawy Prawo Spółdzielcze,
- 15) uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z usług świadczonych przez Spółdzielnię oraz rozliczeń z tego tytułu,
- 16) uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami Spółdzielni,
- 17) uchwalanie regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,
- 18) uchwalanie regulaminu określającego zasady udostępniania członkom dokumentów Spółdzielni.

#### **§ 94**

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na 2 miesiące.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. W posiedzeniu Rady Nadzorczej i Komisji określonych w § 95 Statutu mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inni zaproszeni goście.
5. Rada Nadzorcza jest zdolna do podejmowania uchwał zwykłą większością głosów, gdy w posiedzeniu uczestniczą minimum 4 osoby.

#### **§ 95**

1. Rada Nadzorcza może powołać ze swojego grona komisje stałe lub czasowe. Rada Nadzorcza powołuje spośród swoich członków Komisję Rewizyjną. Rada ustala zakres działania Komisji.
2. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowanie uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa Regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
3. Za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej i Komisjach Rady, jej Członkowie otrzymują wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń w wysokości:
  - 1) Przewodniczący Rady 60%,
  - 2) Z-ca Przewodniczącego Rady 40%,
  - 3) pozostali Członkowie Rady 25%,
  - 4) Członkowie Komisji Rewizyjnej 30% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dn. 10.10.2002 r. o minimalnym wynagradzaniu za pracę (Dz. U. Nr 1679 ze zmianami).

### **Zarząd**

#### **§ 96**

1. Zarząd składa się z dwóch osób wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Wyboru Prezesa i jego zastępcy spośród członków Zarządu zgodnie z ust. 1 dokonuje Rada Nadzorcza.
3. Rada Nadzorcza może odwołać członka Zarządu. Walne Zgromadzenie może odwołać członka Zarządu, któremu nie udzieliło absolutorium.
4. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę stosownie do wymogów kodeksu pracy.

### § 97

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni, zawierania umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, zawierania umów o ustanowieniu odrębnej własności lokalu oraz innych umów wynikających z prowadzonej działalności na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno – wychowawczej,
  - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych oraz uchwalanie zasady opłat za używanie lokali zajmowanych na podstawie umowy najmu,
  - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 5) sporządzenie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 7) zaciąganie kredytów i innych zobowiązań,
  - 8) udzielanie pełnomocnictw,
  - 9) współdziałanie z organami władzy samorządowej i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
  - 10) zaskarżanie uchwał Walnego Zgromadzenia.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

### § 98

1. Członkowie Zarządu składają corocznie oświadczenia majątkowe. Zasady, sposób i terminy składania tych oświadczeń określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Nie można być jednocześnie członkiem Zarządu i pracownikiem księgowości Spółdzielni.

### § 99

1. Bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni może kierować w ramach uchwał Zarządu jeden z członków Zarządu lub osoba powołana przez Zarząd po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej na stanowisku kierownika (jego zastępcy) tej działalności.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1 kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni w ramach uchwał Zarządu z wyłączeniem spraw wymienionych w § 97 ust. 2 pkt. 1, 2, 5, 6, 7 i 8 Statutu.
3. Postanowienia ust. 1 i 2 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności.

### § 100

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik), z zastrzeżeniem, o którym mowa w ust. 2.
2. Oświadczenie woli w wyniku, którego następuje zobowiązanie Spółdzielni w wysokości powyżej 25.000 zł Zarząd podejmuje po uprzednim uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej, a w przypadku zobowiązania w wysokości powyżej 250.000 zł po uprzednim uzyskaniu zgody Walnego Zgromadzenia.

### § 101

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

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

### **§ 102**

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu. Nie można być jednocześnie członkiem Zarządu i pełnomocnikiem.
2. Członek Zarządu, Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni chyba, że nie ponosi winy.
3. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, Rada Nadzorcza może podjąć decyzję o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności. W takiej sytuacji Walne Zgromadzenie powinno być zwołane w terminie sześciu tygodni od podjęcia uchwały o zawieszeniu członka Rady w celu podjęcia uchwały o uchyleniu zawieszenia, bądź o odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej
5. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa.

## **Gospodarka Spółdzielni**

### **§ 103**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego.
2. Spółdzielnia tworzy fundusze:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 4) fundusz remontowy,
  - 5) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
  - 6) inne fundusze celowe tworzone na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust.1 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
4. Rada Nadzorcza może określać w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach obowiązujących przepisów.

### **§ 104**

1. Zasady gospodarki określają ponoszone koszty działalności.
2. Koszty działalności są pokrywane przychodami operacyjnymi i finansowymi oraz mogą być pokrywane dotacjami wg odrębnych przepisów prawnych i dobrowolnymi wpłatami na rzecz poprawy gospodarowania zasobami mieszkaniowymi.

3. Spółdzielnia rozlicza działalność bezwynikowo.
4. Niedobór określony w ust. 3 może być pokryty z funduszu zasobowego, wolnych środków obrotowych, a nadto zgodnie z § 105 ust. 1 Statutu.
5. Spółdzielnia może prowadzić działalność wynikową poza określoną w ust. 3. W takim przypadku wynik na tej działalności stanowi zysk lub stratę bilansową rozliczaną wg zasad określonych w odrębnych przepisach. Podział wyniku podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.

### **§ 105**

1. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy w następującej kolejności z:
  - 1) funduszu udziałowego
  - 2) funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych
  - 3) zakładowego funduszu świadczeń socjalnych,
  - 4) funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 5) innych funduszy własnych Spółdzielni.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat, o których mowa w § 78 Statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
3. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów,
  - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości.

### **§ 106**

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję księgową i sporządza roczne sprawozdanie finansowe wg zasad określonych w ustawie z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości.
2. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu wg odrębnych przepisów przez biegłego rewidenta.
3. Sprawozdanie roczne łącznie z rachunkiem wyników powinno być wyłożone w lokalu Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrzone.

## **Postanowienia końcowe**

### **§ 107**

Postanowienia niniejszego Statutu nie naruszają praw już nabytych.

### **§ 108**

Statut wraz ze zmianami obowiązuje od dnia zarejestrowania przez Sąd w Krajowym Rejestrze Sądowym.

### **§ 109**

1. Spółdzielnia może podzielić się na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej zwykłą większością głosów w ten sposób, że z jej wydzielonej części zostaje utworzona nowa (nowe) spółdzielnia (spółdzielnie).
2. Uchwała o podziale Spółdzielni powinna zawierać:
  - 1) oznaczenie dotychczasowej spółdzielni i powstającej w wyniku podziału,
  - 2) listę członków lub określenie grup członków przechodzących do powstającej spółdzielni,
  - 3) zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni i planu podziału składników majątkowych oraz praw i zobowiązań,
  - 4) datę podziału spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni, których prawa i obowiązki majątkowe są związane z wyodrębnioną organizacyjnie jednostką Spółdzielni albo z częścią majątku Spółdzielni, która nadaje się do takiego wyodrębnienia, mogą na podstawie uchwały podjętej większością głosów tych członków

wystąpić do Zarządu Spółdzielni z żądaniem zwołania Walnego Zgromadzenia w celu podjęcia uchwały o podziale Spółdzielni w ten sposób, że z tej jednostki organizacyjnej albo części majątku zostanie utworzona nowa Spółdzielnia.

4. Sprawy podziału Spółdzielni określają przepisy ustawy – prawo spółdzielcze: art. 108 – 112 i art. 108b § 1 – 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

**Zarejestrowany dnia 27.02.2008 r.** – Postanowienie Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego .

Sygnatura sprawy: **GD.VIII NS-REJ.KRS/000264/08/756**