



**STATUT  
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„METALURG”**

*Niniejszy statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie  
w dniu 4 czerwca 2018 r. Uchwałą Nr WZ/9/06/2018.  
zarejestrowany Postanowieniem Sądu Rejonowego w Katowicach  
z dnia 30 lipca 2018 roku Sygn. KA.VIII NS-Rej.KRS/021913/18/543.*

## **SPIS TREŚCI :**

### **I. CZĘŚĆ OGÓLNA**

<b>DZIAŁ I</b>	<b>Przepisy wstępne § 1 - § 3</b>	<b>Str. 3-4</b>
<b>DZIAŁ II</b>	<b>Członkowie, prawa i obowiązki członków § 4 - § 12</b>	<b>Str. 4-9</b>
<b>DZIAŁ III</b>	<b>Organy Spółdzielni § 13</b>	<b>Str. 9-11</b>
<b>ROZDZIAŁ 1</b>	<b>Walne Zgromadzenie § 14 - § 21</b>	<b>Str. 11- 15</b>
<b>ROZDZIAŁ 2</b>	<b>Rada Nadzorcza § 22 - § 29</b>	<b>Str. 15-17</b>
<b>ROZDZIAŁ 3</b>	<b>Zarząd § 30 - § 38</b>	<b>Str. 17-19</b>
<b>DZIAŁ IV</b>	<b>Gospodarka Spółdzielni § 39 - § 42</b>	<b>Str. 20-21</b>

### **II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA**

<b>DZIAŁ I</b>	<b>Prawo do lokalu § 43- § 44</b>	<b>Str. 21-22</b>
	<b>A Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego § 45 - § 52</b>	<b>Str. 22-25</b>
	<b>B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu § 53 - § 61</b>	<b>Str. 25-27</b>
	<b>C. Odrębna własność lokalu § 62 - § 69</b>	<b>Str. 27-28</b>
<b>DZIAŁ II</b>	<b>Najem lokali § 70 - § 72</b>	<b>Str. 28-29</b>
<b>DZIAŁ III</b>	<b>Zamiana lokali § 73 - § 75</b>	<b>Str. 29-30</b>

<b>DZIAŁ IV</b>	<b>Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczanie w razie wygaśnięcia prawa do lokalu</b>	
	A. Wkłady § 76 - § 84	Str. 30-32
	B. Rozliczanie prawa do lokali § 85 - § 89	Str. 32-33
<b>DZIAŁ V</b>	<b>Przekształcenie tytułów prawnych do lokali</b> § 90 - § 92	Str. 34
ROZDZIAŁ 2	Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. § 93	Str. 34-35
ROZDZIAŁ 3	Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu. § 94 - § 95	Str. 35
<b>DZIAŁ VI.</b>	<b>Opłaty za używanie lokali</b> § 96 - § 100	Str. 36-38
<b>DZIAŁ VII.</b>	<b>Naprawy wewnątrz lokali obciążające i nie obciążające Spółdzielnię</b> § 101 - § 105	Str. 39-40
<b>DZIAŁ VIII.</b>	<b>Ochrona danych osobowych</b> § 106	Str. 40
<b>DZIAŁ IX.</b>	<b>Postanowienia końcowe</b> § 107	Str. 40

# CZEŚĆ OGÓLNA

## Dział I. Przepisy wstępne.

### § 1

Nazwa spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Metalurg”, zwana dalej również „Spółdzielnią”.

### § 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest lokal położony w Dąbrowie Górniczej kod. 41-300 przy ulicy Ks. Grzegorza Augustynika 17 A.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
3. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

### § 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 są:
  - a) Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi,
  - b) Zarządzanie i administrowanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
  - c) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - d) Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
  - e) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
  - f) Rozbiórka i przygotowanie terenu pod budowę,
  - g) Wykonywanie instalacji elektrycznych, wodno – kanalizacyjnych i pozostałych instalacji budowlanych,
  - h) Wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych,
  - i) Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane,
  - j) Wytwarzanie i zaopatrywanie w parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych,
  - k) Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach,
  - l) Sprzątanie obiektów,
  - ł) Działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni;
  - m) Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami.

3. Przedmiot działalności realizowany jest poprzez :

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 5) zarządzanie nieruchomościami należącymi do Spółdzielni oraz stanowiącymi mienie jej członków,
- 6) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielami /współwłaścicielami /tej nieruchomości,
- 7) wynajmowanie lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu,
- 8) nabywanie nieruchomości na własność lub w użytkowanie wieczyste,
- 9) prowadzenie działalności gospodarczej w interesie członków Spółdzielni,
- 10) prowadzenie działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej na rzecz swoich członków i ich rodzin,
- 11) prowadzenie zakładów produkcji pomocniczej, zakładów remontowo- budowlanych, działalności handlowej, usługowej i oświatowej na zasadach ogólnie obowiązujących,
- 12) produkcję, dystrybucję i sprzedaż ciepła,
- 13) wykonywanie czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami,
- 14) inwestowanie środków pieniężnych.

## **Dział. II. Członkowie, prawa i obowiązki członków**

### **§ 4**

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane „ekspektatywą własności”; lub
  - 5) będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem § 8 ust. 4 Statutu
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust.11 niniejszego paragrafu. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
5. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) nabycia ekspektatywy własności;
  - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
  - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
  - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 tej ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób bliskich w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6 niżej;
  - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 tej ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
6. Postanowienia ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17<sup>19</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
7. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

## § 5

1. Warunkiem przyjęcia na członka spółdzielni osoby, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu lub właściciela lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, jest złożenie deklaracji. Potwierdzeniem przyjęcia takiej osoby w poczet członków Spółdzielni jest uchwała Zarządu Spółdzielni. Odmowa przyjęcia w poczet członków Spółdzielni następuje na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni i wymaga uzasadnienia.
2. O odmowie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni zawiadamia pisemnie osobę, o której mowa w ust. 1 wraz z pouczeniem o przysługującym jej prawie do wniesienia odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, zgodnie z postanowieniami Statutu.

3. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej oraz zawierać dane wskazane we wzorze deklaracji opracowanym przez Spółdzielnię w celu ich zamieszczenia w rejestrze członków. Za osobę nieposiadającą pełnej zdolności do czynności prawnych deklarację składa jej przedstawiciel ustawowy.
4. Osoba, która stała się członkiem Spółdzielni powinna, nie później niż w ciągu 14 dni, poinformować pisemnie Spółdzielnię o nabyciu członkostwa i podstawie nabycia, jeśli wynika ona z czynności prawnej, której stroną nie jest Spółdzielnia.
5. Osoba, która nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego obowiązana jest ponadto wskazać rodzaj działalności gospodarczej, jaką zamierza prowadzić w tym lokalu.
6. Członek obowiązany jest zgłaszać Spółdzielni w formie pisemnej zmiany danych, które przekazał Spółdzielni, w szczególności zmianę adresu zamieszkania lub siedziby lub adresu do korespondencji. W razie zaniedbania obowiązku zgłoszenia zmiany adresu korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym i nieodebraną uważa się za doręczoną.

## § 6

### 1. Członkowi Spółdzielni przysługuje :

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni ; osoby nie mające zdolności do czynności prawnych lub osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych nie mogą być członkami organów Spółdzielni,
- 2) prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu,
- 3) prawo jednokrotnego nieodpłatnego otrzymania odpisu obowiązującego statutu Spółdzielni oraz regulaminów wydanych na jego podstawie,
- 4) prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, a także prawo otrzymania kopii faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi w trybie określonym przez Zarząd Spółdzielni. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Spółdzielnia ma obowiązek zrealizować wniosek członka w terminie do 30 dni. Spółdzielnia ma prawo odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje obawa, że członek wykorzysta uzyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i wyrządzi w ten sposób Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.
- 5) prawo przeglądania rejestru członków oraz własnych akt członkowskich,
- 6) prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących działalności Spółdzielni,
- 7) prawo otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 8) prawo żądania w trybie określonym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
- 9) prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z prawem, postanowieniami statutu, dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie członków,
- 10) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał Rady Nadzorczej oraz Zarządu w zakresie przewidzianym w Statucie,
- 11) prawo korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,

- 12) prawo żądania zawarcia umowy:
    - a) o przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu;
    - b) o przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - 13) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 14) prawo kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub bezpośrednio na drodze sądowej,
  - 15) prawo wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
  - 16) prawo korzystania z innych praw określonych w statucie.
2. W przypadku korzystania przez członków z prawa zaznajamiania się z dokumentami, o których mowa w ust. 1, prawo to może być realizowane w siedzibie Spółdzielni poprzez przeglądanie, czytanie i sporządzanie notatek w uzgodnionym terminie.

## § 7

1. Członek Spółdzielni jest zobowiązany:
  - 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu i opartych na nich regulaminów,
  - 2) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
  - 3) szanować mienie Spółdzielni i dbać o jego zabezpieczenie oraz pokryć szkody wyrządzone Spółdzielni działaniami własnymi lub osób za które ponosi odpowiedzialność prawną,
  - 4) utrzymać lokal w należyтым stanie technicznym i estetycznym oraz korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem,
  - 5) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego umową,
  - 6) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach odrębnych dla czynności podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości,
  - 7) uiszczać terminowo opłaty, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
  - 8) przestrzegać regulamin porządku domowego,
  - 9) udostępnić lokal w celu:
    - a) niezwłocznego usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody;
    - b) dokonania okresowych przeglądów, konserwacji, remontów instalacji gazowych, elektrycznych, wentylacyjnych i innych, a szczególnie w uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania;
    - c) kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów, odczytu wskazań oraz wymiany i legalizacji,
    - d) wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
    - e) wykonania oględzin do sporządzenia ekspertyz technicznych danego lokalu lub budynku.
  - 10) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
  - 11) zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowieniu prawa do lokalu,
  - 12) wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni,
  - 13) zawiadomić Spółdzielnię o zbyciu własności lokalu w terminie do 7 dni od dnia zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego,



- 14) wносить opłaty za dokonywane na jego wniosek czynności w związku z nabyciem lub posiadaniem spółdzielczego prawa do lokalu bądź prawa odrębnej własności lokalu, takich jak: wydawanie zaświadczeń lub potwierdzeń oraz za sporządzanie odpisów lub kopii dokumentów, wydawanie duplikatów przydziału lub umowy, określanie wartości rynkowej lokalu, rejestrację i realizację wniosków i tym podobne w wysokości określonej przez Spółdzielnię,
  - 15) pokryć koszty nabycia przez Spółdzielnię własności gruntu, jeśli kosztów tych członek nie pokrył przy ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu,
  - 16) wskazać Spółdzielni osobę opiekującą się stale lokalem w przypadku jego opuszczenia na czas dłuższy niż miesiąc.
2. W celu zapobiegnięcia powstaniu szkód lub zmniejszenia ich zakresu wskazane jest poinformowanie Spółdzielni przez członka o numerze telefonu lub adresie poczty elektronicznej, za pomocą którego Spółdzielnia może porozumieć się z nim lub osobą przez niego wskazaną w przypadku nagłej awarii bądź innego niebezpieczeństwa powstania szkody w jego lokalu, lokalach sąsiednich lub częściach budynku przeznaczonych do wspólnego użytku.

## § 8

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
  - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
  - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, zawartej z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu;
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach:
  - 1) podjęcia przez większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali;
  - 2) jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali;
3. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Postanowienie to stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
4. Członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowiła na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

## § 9

1. Właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić ze Spółdzielni w dowolnym czasie za wypowiedzeniem, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.

2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Za datę wystąpienia właściciela ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

### § 10

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiszczył wszystkie zaległe opłaty.
2. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
3. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 1 i 2, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

### § 11

Zmarłego członka skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną - ze skutkiem od dnia wykreślenia z rejestru sądowego.

### § 12

Członkowie Spółdzielni nie wpłacają wpisowego i udziałów określonych w art. 16 ustawy Prawo spółdzielcze .

## **Dział. III. Organy Spółdzielni**

### § 13

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie.
  - 2) Rada Nadzorcza.
  - 3) Zarząd.
2. Organy Spółdzielni obowiązane są działać w granicach kompetencji wynikających z ustawy i statutu, mając na uwadze dobro Spółdzielni i jej członków.
3. Członkowie wchodzący w skład organów Spółdzielni obowiązani są wykonywać przyjęte obowiązki z poszanowaniem prawa, w szczególności są obowiązani do zachowania w tajemnicy udostępnionych im danych osobowych i innych informacji uzyskanych w związku pełnieniem funkcji w organach Spółdzielni.

4. Wybory do Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
5. Na listach kandydatów obowiązuje kolejność alfabetyczna.
6. Do Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów, a jeden mandat Członka Rady Nadzorczej przypada na 130 Członków Spółdzielni.
7. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do Rady Nadzorczej i przy podejmowaniu uchwał przez organy spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw.
8. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut i przewidziane w nim regulaminy.
9. Członkowie organów Spółdzielni, a w szczególności Rady Nadzorczej i Zarządu winni są uczestniczyć w szkoleniach w zakresie niezbędnym do wykonywania swoich obowiązków.
10. Przystępując do wyborów organów Spółdzielni, delegata na zjazd Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, członkowie Spółdzielni najpóźniej na 3 dni przed rozpoczęciem Walnego Zgromadzenia - zgłaszają kandydatów do biura Zarządu Spółdzielni. Zgłoszenie kandydata powinno mieć formę pisemną i zawierać imię, nazwisko wraz z numerem PESEL zgłaszającego oraz imię, nazwisko kandydata. Do zgłoszenia należy dołączyć pisemną zgodę kandydata na kandydowanie wraz ze zgodą na przetwarzanie danych osobowych. Warunkiem umieszczenia kandydata na liście kandydatów na członka Rady Nadzorczej jest złożenie osobiście, przez kandydata na członka Rady Nadzorczej, w siedzibie Spółdzielni stosownego oświadczenia, na 3 dni przed rozpoczęciem Walnego Zgromadzenia.  
Kandydat na członka Rady Nadzorczej winien najpóźniej na 3 dni przed rozpoczęciem Walnego Zgromadzenia, pod rygorem nieumieszczenia go na liście kandydatów, złożyć osobiście w siedzibie Spółdzielni pisemne oświadczenie, zawierające następujące informacje:
  - zgodę kandydata na kandydowanie,
  - czy jest zatrudniony w Spółdzielni,
  - czy prowadzi działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni,
  - czy pozostaje w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
  - czy zalega z uiszczeniem opłat za używanie lokalu,
  - oświadczenie o niekaralności- w związku z treścią § 24 ust. 1 pkt. 4 Statutu.
  - czy nie zachodzą przesłanki określone w art. 56 i 57 ustawy – Prawo spółdzielcze.
11. Gdy członkiem Spółdzielni jest osoba prawna zgłoszenia kandydata może dokonać jej pełnomocnik. Zasady zgłoszenia określone w ust. 10 stosuje się odpowiednio.
12. Jednolite karty wyborcze sporządza Zarząd Spółdzielni umieszczając na nich kandydatów w porządku alfabetycznym.
13. Kandydować w wyborach mogą wyłącznie członkowie Spółdzielni, a w przypadku gdy członkiem jest osoba prawna, wskazana przez nią osoba fizyczna, z zastrzeżeniem ust. 10..
14. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej i na delegatów na zjazd Związku Rewizyjnego przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, a członkowie Spółdzielni mogą kandydatom zadawać pytania.
15. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej jak również do Rady Nadzorczej nie mogą kandydować osoby będące pracownikami Spółdzielni.

16. Głosowanie w wyborach do Rady Nadzorczej i na delegatów na zjazd Związku Rewizyjnego jest tajne. Karty do głosowania przekazuje członkom, po sprawdzeniu ich tożsamości, dwuosobowa komisja skrutacyjno-mandatowa, składająca się z członków Spółdzielni, wybranych do tego celu przez Walne Zgromadzenie, w skład której nie mogą wchodzić osoby kandydujące w wyborach do Rady Nadzorczej.
17. Głosujący stawia znak „x” na karcie wyborczej przy nazwisku kandydata na którego głosuje.
18. Obliczenie wyników głosowania następuje w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia i dokonywane jest przez komisję skrutacyjno-mandatową. Głos jest nieważny, jeżeli karta wyborcza:
  - a) zawiera więcej znaków „x” przy nazwiskach kandydatów niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej,
  - b) została przekreślona,
  - c) zawiera większą liczbę nazwisk niż lista kandydatów do Rady Nadzorczej sporządzona przez Zarząd.
19. Zasady określone w ust. 17 i 18 stosuje się odpowiednio do wyborów delegatów na zjazd Związku Rewizyjnego.
20. Za wybrane do Rady Nadzorczej lub na delegatów na zjazd Związku Rewizyjnego uznaje się osoby, w ilości nie większej od liczby wolnych miejsc w składzie Rady Nadzorczej lub na delegatów na zjazd Związku Rewizyjnego, które uzyskały kolejno największą liczbę głosów.
21. Jeżeli w wyniku wyborów dwie lub więcej osób, w ramach wolnych miejsc w składzie Rady Nadzorczej lub na delegatów na zjazd Związku Rewizyjnego, uzyskało równą liczbę głosów i przez to niemożliwe jest jednoznaczne ustalenie, którzy z kandydatów zostali wybrani, komisja o której mowa w ust. 16 przeprowadza losowanie spośród nich.
22. Wyniki wyborów ogłasza komisja, o której mowa w ust. 16, przed zakończeniem Walnego Zgromadzenia.

## Walne Zgromadzenie

### § 14

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. W Walnym Zgromadzeniu mogą uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz Związku Rewizyjnego, w którym jest zrzeszona Spółdzielnia.
3. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnictwo powinno zawierać imiona, nazwisko, adres zamieszkania mocodawcy oraz imiona, nazwisko, adres zamieszkania oraz numer i serię dowodu osobistego pełnomocnika, a także upoważnienie do udziału w obradach Walnego Zgromadzenia wraz z wykonywaniem prawa głosu- zalecany wzór pełnomocnictwa udostępniany jest na stronie internetowej Spółdzielni jak również wraz z dokumentami wykładanymi przed Walnym Zgromadzeniem stosownie do § 17 Statutu. Pełnomocnictwo powinno zostać opatrzone czytelnym, własnoręcznym podpisem mocodawcy. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.  
Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy oraz imion i nazwiska pełnomocnika.
4. Każdy członek ma jeden głos.

5. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby z których pomocy członek korzysta nie są uprawnione do zabierania głosu.
6. Walne Zgromadzenie może być podzielone na części decyzją Rady Nadzorczej na wniosek Zarządu.

### **§ 15**

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społeczno- kulturalnej,
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
3. podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną,
4. podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
5. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości. Przepisu art. 38 § 1 pkt.5 ustawy Prawo spółdzielcze oraz niniejszego ustępu nie stosuje się do ustanowienia prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali, domów jednorodzinnych oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
6. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
7. oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
8. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się, podziału oraz likwidacji Spółdzielni,
9. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
10. uchwalanie zmian statutu większością 2/3 głosów,
11. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do działań w tym zakresie,
12. wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
13. podejmowanie uchwał w sprawie określenia liczebności i składu Członków Rady Nadzorczej wybranych na Walnym Zgromadzeniu,
14. uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.

### **§ 16**

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
2. Zarząd jest obowiązany także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej 1/5 członków Spółdzielni.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone w Spółdzielni na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku wskazanym w ust.3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

## §17

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków poprzez zawiadomienia na stronie internetowej Spółdzielni, na piśmie na tablicach ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i na klatkach schodowych budynków, co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. W tym samym terminie należy zawiadomić na piśmie Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce i porządek obrad oraz informacje o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informacje o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i statucie.
4. Projekty uchwał i żądania zamieszczania oznaczanych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i Członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
5. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 4, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłoszonej przez Członka Spółdzielni, musi być poparty przez co najmniej 10 Członków.
6. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
7. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez Członków Spółdzielni.

## § 18

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanych do wiadomości członków w terminie i w sposób określony w § 17.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim Członków. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów chyba, że ustawa lub Statut stanowią inaczej.

## §19

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia. Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Postanowienia niniejszego paragrafu stosuje się w takim wypadku odpowiednio.

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.
6. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

## **§20**

1. Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub wyznaczony przez Radę Nadzorczą jej przedstawiciel. Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie:
  - Przewodniczący,
  - Sekretarz.Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poddaje pod głosowanie proponowany porządek obrad.  
Tak ukonstytuowane Prezydium kieruje obradami Walnego Zgromadzenia.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu wybierają ze swojego grona:
  - 1) 2 - osobową komisję skrutacyjno - mandatową, której zadaniem jest sprawdzenie czy listy obecności są kompletne, zbadanie ważności ich mandatów, dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia obliczenia wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, odczytanie listy pełnomocnictw oraz wykonywanie innych czynności technicznych związanych z przeprowadzeniem głosowania;
  - 2) 2 - osobową komisję uchwał i wniosków, której zadaniem jest rozpatrzenie pod względem formalnym zgłoszonych wniosków, projektów uchwał i przedkładanie ich Walnemu Zgromadzeniu,
  - 3) inne komisje w razie potrzeby.
4. Każda komisja spisuje protokół ze swojej działalności, który jest podpisany przez przewodniczącego i sekretarza komisji.
5. Przewodniczący komisji składają sprawozdania z czynności komisji oraz referują wnioski bezpośrednio na Walnym Zgromadzeniu.
6. Po przedstawieniu spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję udzielając przedstawicielom głosu w kolejności zgłaszania się. Za zgodą obecnych dyskusja może być przeprowadzana nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
7. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
8. Przewodniczący ma prawo odmówić udzielenia głosu członkowi Spółdzielni i innej osobie, która w danej sprawie już zabierała głos.
9. Po wyczerpaniu dyskusji w sprawach objętych porządkiem obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu przewodniczącemu komisji uchwał i wniosków, który referuje i uzasadnia wnioski i projekty uchwał.
10. Przedstawione projekty przewodniczący Walnego Zgromadzenia poddaje pod głosowanie jawne.

11. Sprawy nieobjęte niniejszym statutem rozstrzyga Prezydium Walnego Zgromadzenia zgodnie z ustawą - Prawo spółdzielcze oraz przyjętymi powszechnie zasadami obradowania.
12. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia ogłasza zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.

### §21

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym zrzeszona jest Spółdzielnia i Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

## Rada Nadzorcza

### §22

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

### §23

1. Rada Nadzorcza składa się z 3 do 7 osób wybranych spośród Członków Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie na okres 3 lat. Kadencja Rady Nadzorczej liczona jest od daty Walnego Zgromadzenia, na którym powołano pełny skład Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia odbywającego się w trzecim roku od jej wyboru. Nie można być Członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.
3. Członkiem Rady Nadzorczej nie może być osoba, która nie wywiązuje się należycie z obowiązków członka Spółdzielni, a w szczególności uparczywie zalega z opłatami za zajmowany lokal.
4. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu, bez względu na ilość posiedzeń, w wysokości 1/5 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

### §24

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji.  
Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadku:
  - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
  - 2) ustania członkostwa w Spółdzielni;
  - 3) zrzeczenia się mandatu.
  - 4) prawomocnego skazania członka Rady Nadzorczej za przestępstwo przekupstwa, przestępstwo przeciwko obrotowi gospodarczemu lub inne przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych.
2. Rada Nadzorcza może członka zawiesić z przyczyn określonych w art. 56 § 3 ustawy - Prawo spółdzielcze.
3. W przypadku zawieszenia członka Rady Nadzorczej Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany zwołać, w terminie do 12 miesięcy od podjęcia uchwały o zawieszeniu, Walne Zgromadzenie w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.



4. W razie wygaśnięcia lub utraty mandatu przed upływem kadencji, w to miejsce do końca kadencji wchodzi do Rady członek, który uzyskał w wyborach kolejno największą liczbę głosów. W przypadku niemożności uzupełnienia składu Rady Nadzorczej w czasie trwania kadencji przeprowadza się wybory uzupełniające podczas najbliższego Walnego Zgromadzenia.

## §25

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych,
  - 2) nadzór i kontrola 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 członków,
    - c/ przeprowadzanie kontroli realizacji przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków.
  - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia 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 opinii dotyczącej sprawozdania finansowego Spółdzielni,
  - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
  - 9) uchwalanie regulaminu Zarządu,
  - 10) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalenia wysokości wkładów,
  - 11) uchwalanie regulaminu porządku domowego,
  - 12) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale oraz uchwalanie ewentualnego okresowego zawieszenia naliczania odsetek od zaległości czynszowych w trybie okresowym lub indywidualnym,
  - 13) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
  - 14) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
  - 15) zwołanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w statucie,
  - 16) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
  - 17) uchwalania regulaminu komisji Rady Nadzorczej, a także innych regulaminów związanych z działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni. Rada Nadzorcza może także żądać od członków Spółdzielni wyjaśnień w sprawach związanych ze stosunkiem członkowskim.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdania ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

## **§26**

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd lub przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej, w terminie do 14 dni od daty Walnego Zgromadzenia, które podjęło uchwałę zatwierdzającą skład Rady Nadzorczej.
3. Nadzwyczajne posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 Członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia pisemnego wniosku.

## **§27**

1. W posiedzeniu Rady Nadzorczej i jej Prezydium oraz Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inni zaproszeni goście.
2. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej w skład którego wchodzi: Przewodniczący, jego Zastępca, Sekretarz oraz Przewodniczący Komisji Rewizyjnej.
3. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie i koordynowanie działalności Rady i Komisji oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę Nadzorczą.

## **§ 28**

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.
2. Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa Regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

## **§ 29**

Zawiadomienia o posiedzeniu Rady wraz z porządkiem obrad i materiałami dotyczącymi realizacji tego porządku przekazywane są członkom Rady bezpośrednio przez Spółdzielnię lub przesyłane na adres poczty elektronicznej podany przez członka. Dowodem doręczenia jest potwierdzenie odbioru poczty elektronicznej.

## **Zarząd Spółdzielni**

## **§30**

1. Zarząd Spółdzielni składa się z dwóch członków, w tym prezesa Zarządu i jego Zastępcy wybieranych przez Radę Nadzorczą.
2. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać umiejętności kierowania i organizowania pracy w jednostkach gospodarczych, 2- letni staż pracy w spółdzielczości mieszkaniowej oraz posiadać stosowne uprawnienia.
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy - stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. Członek Zarządu nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni.

## **§31**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Podejmowanie decyzji nie zastrzeżonych w ustawie - Prawo spółdzielcze lub statucie innym organom należy do Zarządu.

3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
4. Do zakresu działania Zarządu należy w szczególności:
  - 1) podejmowanie uchwał dotyczących przyjęcia lub odmowy przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
  - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
  - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 4) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
  - 5) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu ,
  - 6) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo - kulturalnej,
  - 7) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 8) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
  - 9) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 10) udzielanie pełnomocnictw,
  - 11) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 12) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań- do wysokości określonej w uchwale przez Walne Zgromadzenie,
  - 13) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami.

### **§32**

1. Zarząd Spółdzielni, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej, może powołać na stanowisko kierownika bieżącej działalności gospodarczej jednego z członków Zarządu lub inną osobę.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni w ramach uchwał Zarządu.
3. Postanowienie ust. 1 i 2 nie wyłącza uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

### **§33**

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

### **§ 34**

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

### §35

Zarząd może udzielić pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictw do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

### §36

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu.
2. Członek Zarządu i Rady odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

### § 37

1. Od uchwał podjętych w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone w ciągu 1-go miesiąca od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanych członków na piśmie.

### § 38

1. Od uchwał Zarządu podjętych w pierwszej instancji członek może odwołać się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od otrzymania uchwały. Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
3. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia doręczenia tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu jeżeli zostało złożone na 30 dni przed jego zwołaniem, nie później jednak niż w ciągu 12 -tu miesięcy od dnia wniesienia odwołania.
4. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
5. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
6. Postanowienia niniejszego paragrafu nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

## **Dział IV. Gospodarka spółdzielni**

### **§ 39**

- 1 Fundusze Spółdzielni stanowią:
  - 1) fundusz zasobowy,
  - 2) fundusz udziałowy- z zastrzeżeniem postanowień ust. 2
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
  - 3) fundusz wkładów budowlanych,
  - 4) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych (fundusz remontowy),
  - 5) fundusz na spłatę kredytów i odsetek.
2. W związku z wejściem w życie ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze z dnia 20 lipca 2017 r. (Dz.U. z 2017 r. poz. 1596) i zniesieniem obowiązku wnoszenia udziałów, wysokość środków zgromadzonych na funduszu udziałowym zamyka się według stanu na dzień 9 września 2017r- fundusz ten od dnia 09 września 2017r nie jest zasilany nowymi środkami.
3. Inne fundusze mogą być tworzone na podstawie uchwał Rady Nadzorczej oraz odrębnych przepisów.
4. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasad tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

### **§ 40**

1. Nadwyżka bilansowa po uwzględnieniu odliczeń ustawowych zasila fundusze statutowe Spółdzielni.
2. Podziału nadwyżki bilansowej dokonuje się każdorazowo na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia z przeznaczeniem na :
  - 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni,
  - 2) zwiększenie funduszu zasobowego,
  - 3) zwiększenie funduszu remontowego.

### **§41**

Stratę bilansową pokrywa się z funduszy wg następującej kolejności:

1. fundusz zasobowy,
2. fundusz udziałowy,
3. fundusz remontowy.

### **§42**

1. Rokiem obrachunkowym w Spółdzielni jest rok kalendarzowy.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych a przychodami z opłat, o których mowa w art.4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
3. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego. Umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

4. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych stanowiących jej mienie oraz zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz na remonty dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
5. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
6. Szczegółowe zasady tworzenia, gospodarowania środkami funduszu remontowego, rozliczania wpływów i wydatków funduszu remontowego, w tym zabezpieczenia tych rozliczeń, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
7. Suma pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej, pomniejsza koszty utrzymania i eksploatacji danej nieruchomości, nie stanowi nadwyżki bilansowej Spółdzielni i nie podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni pomniejszone o poniesione koszty, stanowią nadwyżkę bilansową Spółdzielni. Wyniki uzyskane z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego Spółdzielni podlegają podziałowi przez Walne Zgromadzenie.

## **II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA**

### **Dział I Prawo do lokalu**

#### **§ 43**

1. Lokal mieszkalny i lokal o innym przeznaczeniu, mogą być używane wyłącznie na cele wynikające z charakteru tych lokali.
2. W lokalu mieszkalnym może być wykonywana również działalność gospodarcza, o ile nie będzie ona utrudniać korzystania z innych lokali w tym samym budynku, w szczególności nie będzie oddziaływać negatywnie na sąsiadujące mieszkania i naruszać porządku domowego. O zamiarze podjęcia takiej działalności należy powiadomić Spółdzielnię z co najmniej 7 dniowym wyprzedzeniem i uzyskać zgodę Zarządu Spółdzielni na wykonywanie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym. Zgoda ta może być z ważnych powodów cofnięta.
3. Członek Spółdzielni, który osobiście, bądź osoby wspólnie z nim zamieszkałe wykonują działalność gospodarczą - zarobkową w lokalu mieszkalnym, ponoszą z tego tytułu dodatkowe opłaty. Wysokość opłat uchwała Rada Nadzorcza, bądź Zarząd Spółdzielni na mocy udzielonego przez Radę Nadzorczą upoważnienia w tej sprawie.
4. Przepisy ust. 3 stosuje się odpowiednio do osób niebędących członkami Spółdzielni.
5. Zasady używania lokali w budynkach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego określa regulamin.
6. Zasady rozpoczęcia i zakończenia sezonu grzewczego w Spółdzielni określa regulamin.
7. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

## § 44

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:
  - 1) ustanawiać na rzecz osób ubiegających się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
  - 2) ustanawiać na rzecz osób ubiegających się o ustanowienie odrębnej własności, prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
  - 3) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego dla lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego może być ustanowione wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki określone w tych przepisach- stosownie do art. 9<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Lokale mieszkalne oraz inne części przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, w szczególności garaże i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym, wybudowane przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębniane na własność ani zbywane jako udziały we współwłasności nieruchomości, na której zrealizowano przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane- stosownie do art. 12<sup>3</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

## § 45

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 96 Statutu.
7. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

8. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
9. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz osoby prawnej.
10. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego, do którego członkowi 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.
11. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

#### **§ 46**

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie wobec Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

#### **§ 47**

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego 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) inne postanowienia określone w statucie.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.



## § 48

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 47 ust. 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

## § 49

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 47, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które miały wspólnie z osobą, o której mowa § 47, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu. Z zastrzeżeniem postanowień ust. 5 niniejszego paragrafu, osoba bliska, która w terminie jednego roku złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa § 47.
4. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom bliskim przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy.
5. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## § 50

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 46 i § 49, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu

poprzez wywieszenie ogłoszenia w siedzibie Spółdzielni, zamieszczenie ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

2. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
  - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w § 46;
  - 2) osoba, o której mowa w § 49 ust. 1 zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

### **§ 51**

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### **§ 52**

Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

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

### **§ 53**

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

### **§ 54**

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

### § 55

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

### § 56

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

### § 57

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 96 rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.

### § 58

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

### § 59

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

### § 60

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

## **§ 61**

Do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych oraz garaży wolnostojących przepisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio w zakresie określonym w art. 17<sup>19</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### **C. Odrębna własność lokalu**

## **§ 62**

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
  - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
  - 5) inne postanowienia określone w statucie.

## **§ 63**

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 62 powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

## **§ 64**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 62 ust. 1.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 62 ust. 1 lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 62 ust. 1 pkt 1 i 5, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

## **§ 65**

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

### § 66

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 62 ust. 1 albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania 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 osobę, o której mowa w § 62 ust.1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 96.

### § 67

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

### § 68

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### § 69

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

## **Dział II. Najem lokali**

### § 70

1. Najemcami lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu w tym garaży mogą być zarówno członkowie Spółdzielni, inne osoby fizyczne oraz osoby prawne.
2. Zarząd Spółdzielni wynajmuje lokale w myśl ust. 1 niniejszego paragrafu po uwiarygodnieniu przez najemcę swojego stanu majątkowego gwarantującego płynne regulowanie należnego czynszu.
3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może wynajmować byłym członkom Spółdzielni i ich osobom bliskim wspólnie zamieszkałym, lokale przez nich zajmowane.

4. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.
5. Umowa pod rygorem nieważności powinna być sporządzona w formie pisemnej.
6. Umowa może być zawarta na czas nieoznaczony lub na czas oznaczony.

#### § 71

1. Najemca zobowiązany jest do wpłacenia kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu w wysokości nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu lub za zgodą Zarządu zabezpieczyć należność wekslem.
2. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu 1 miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności Spółdzielni z tytułu najmu lokalu.
3. W stosunku do osób, o których mowa w § 70 ust. 3, Spółdzielnia może odstąpić od wymogu uiszczenia kaucji zabezpieczającej w przypadkach podyktowanych szczególną sytuacją osobistą, rodzinną lub materialną.
4. Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od Spółdzielni, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.
5. W razie podwyższenia opłat niezależnych od Spółdzielni jest ona obowiązana do przedstawienia informacji wraz z uzasadnieniem podwyżki.

#### § 72

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

### **Dział III. Zamiana lokali**

#### § 73

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

#### § 74

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach.
  - 1) zamiana cywilna,
  - 2) zamiana spółdzielcza.
2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu (domu jednorodzinny) oraz prawie odrębnej własności lokalu (domu jednorodzinny). Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.
3. Zamiana spółdzielcza dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.
4. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże niestanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.

## § 75

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

## **Dział IV. Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu.**

### **A. Wkłady**

## § 76

Osoby ubiegające się o ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązane do wniesienia wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, stosownie do przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz postanowień niniejszego Statutu.

## § 77

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalanie wartości początkowej (koszt budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 76 dokonuje się w dwóch etapach:
  - 1) wstępnie - w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
  - 2) ostatecznie - po zakończeniu realizacji danego przedsięwzięcia inwestycyjnego. Podstawą rozliczenia są koszty faktyczne poniesione przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (koszt budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:
  - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
  - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
  - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i 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 lokale mieszkalne, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego lokalu mieszkalnego (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
  - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno - użytkowych ( atrakcyjność ).

## § 78

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 76, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o

budowę lokali zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

#### **§ 79**

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

#### **§80**

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

#### **§ 81**

Z zastrzeżeniem postanowień § 82 osoba ubiegająca się o ustanowienie na jej rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

#### **§ 82**

1. Osoba uzyskująca spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, realizująca roszczenie w trybie § 49, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Osoba uzyskująca spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie w związku z realizacją zamiany lokali, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
3. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, jeśli lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.



### § 83

Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w niniejszym Statucie i umowie o budowę lokalu, 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.

### § 84

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku określa regulamin.

## **B. Rozliczenia w razie wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu.**

### § 85

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1, jest opróżnienie lokalu.

### § 86

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
  - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
  - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1, 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.

### **§ 87**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną 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, o którym mowa w § 43 ust. 7.
4. Spółdzielni przysługuje prawo potrącenia z wierzytelności przysługujących osobie uprawnionej względem Spółdzielni wszelkich wierzytelności Spółdzielni względem osoby uprawnionej.

### **§ 88**

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, według wartości nominalnej, pomniejszoną o należności wynikające z zawartej umowy.
2. Jeżeli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 30 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

### **§ 89**

Roszczenie o wypłatę wartości rynkowej lokalu zarówno w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu jak i wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu.

## **Dział V. Przekształcenie praw do lokali**

### **§ 90**

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

### **§ 91**

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

### **§ 92**

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.
2. Koszty porządkowania stanu prawnego danej nieruchomości obciążają posiadaczy spółdzielczego prawa do lokali w tej nieruchomości, niezależnie od tego czy są zainteresowani wyodrębnieniem własności lokali.
3. Nie wymienione w ust. 2 koszty pozostałych prac przygotowawczych niezbędnych dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, są kosztem własnym Spółdzielni rozliczanym na ogół członków w części niezrefundowanej przez Skarb Państwa.
4. Koszty czynności prac przygotowawczych do realizacji wniosku o przeniesienie własności lokalu obciążają osobę wnioskującą o przeniesienie własności lokalu.
5. Wyliczone przez Spółdzielnię koszty, o których mowa w ust. 2 i 4, osoba wnioskująca o przeniesienie własności lokalu zobowiązana jest wpłacić w terminie określonym w zawiadomieniu Spółdzielni o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu. Brak wpłaty wstrzymuje realizację wniosku.

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

### **§ 93**

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia 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, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa;
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art.4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Wyliczone przez Spółdzielnię opłaty, o których mowa w ust. 1, członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu w terminie nie przekraczającym 21 dni od dnia pisemnego powiadomienia członka

- o warunkach przeniesienia własności lokalu. Brak wpłaty w terminie wstrzymuje realizację wniosku.
3. W przypadku lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, spłata przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu, o której mowa w ust. 1 pkt 1, podlega odprowadzeniu przez Spółdzielnię do Funduszu Dopłat, o którym mowa w odrębnych przepisach- stosownie do art. 12 ust. 1<sup>3</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
  4. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w ust. 1, jeżeli brak jest osób uprawnionych osób bliskich w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym wypadku nie wypłaca się wartości rynkowej lokalu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

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

#### **§ 94**

1. Na pisemne żądanie członka, lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 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 zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Wyliczone przez Spółdzielnię opłaty, o których mowa w ust. 1, osoba wnioskująca o przeniesienie własności zobowiązana jest wpłacić do Spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu w terminie nie przekraczającym 21 dni od dnia pisemnego powiadomienia tej osoby o warunkach przeniesienia własności lokalu. Brak wpłaty w terminie wstrzymuje realizację wniosku.
3. Po śmierci członka spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w ust. 1, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

#### **§ 95**

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.

## **Dział VI. Opłaty za używanie lokali**

### **§ 96**

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 3.
5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. 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. Obowiązki te wykonują przez uiszczenie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art.5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### **§ 97**

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
2. Za opłaty, o których mowa w §96 ust. 1-3 i 5, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
3. Najemcy lokali opłacają czynsz najmu zgodnie z zawartą ze Spółdzielnią umową odpowiednio uwzględniającą przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, Kodeksu cywilnego oraz Statutu.
4. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego obowiązane są uiszczać na rzecz Spółdzielni odszkodowanie na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją

i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na zajmowane przez nich lokale, z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca. W przypadku opóźnienia w płatnościach Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe na zasadach określonych w § 100. Spółdzielnia może podnieść wysokość odszkodowania o utracone korzyści. Wysokość odszkodowania ustalana jest w oparciu o planowane koszty uchwalone w planie rzeczowo-finansowym.

5. Najemcy i osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej oraz z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.

#### **§ 98**

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 96 ust. 1-3 i 5 jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości jednobudynkowej lub wielobudynkowej.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin

#### **§ 99**

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Rada Nadzorcza może - na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej - ustalić zwiększone obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

#### **§ 100**

1. Opłaty, o których mowa w § 96 ust. 1-3 i 5, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15-go każdego miesiąca. Za datę zapłaty uważa się dzień wpływu środków na konto bankowe Spółdzielni.
2. Opłaty, o których mowa w § 96 ust. 1-3 i 5, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych postanowieniach Statutu.
3. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni osoby, o których mowa w § 96 ust. 1-3 i 5, powiadamia się co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
4. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności podatków od nieruchomości, gazu, energii, wody oraz odprowadzenie ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych; Spółdzielnia zawiadamia osoby, o których mowa jest w §96 ust. 1-3 i 5, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. Zawiadomienia o zmianie wysokości opłat Spółdzielnia doręcza osobom, o których mowa w § 96 ust. 1 -3 i 5 lub osobom zamieszkałym wraz z nimi za potwierdzeniem odbioru.

6. W przypadku braku możliwości przekazania powiadomienia Spółdzielni o zmianie wysokości opłat osobom wymienionym w ust. 5 zawiadomienie pozostawia się do odbioru w skrzynce listowej przyporządkowanej do danego lokalu lub przekazuje pocztą elektroniczną na adres e mailowy podany przez członka - uznając doręczenie za skuteczne.
7. Na okoliczność pozostawienia zawiadomienia w skrzynce listowej sporządza się notatkę służbową. Za datę zawiadomienia uznaje się datę doręczenia, sporządzenia notatki lub potwierdzenia odbioru poczty elektronicznej.
6. 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.
7. Członkowie Spółdzielni, właściciele niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali nie mogą potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do Spółdzielni.
8. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera, począwszy od 20 -go dnia każdego miesiąca, odsetki ustawowe za opóźnienie za każdy dzień opóźnienia.
9. Brak terminowego uiszczania opłat należnych Spółdzielni skutkuje wszczęciem procedury ich windykacji, obejmującej wezwania do dobrowolnej zapłaty, a w przypadku braku uregulowania zadłużenia na wezwanie lub nie zawarcia ugody określającej zasady spłaty zadłużenia, skierowanie sprawy na drogę sądową, a następnie wszczęcie postępowania egzekucyjnego. Szczegółowe zasady windykacji należności określa instrukcja windykacji uchwalona przez Zarząd Spółdzielni i dostępna na stronie internetowej Spółdzielni.
10. Spółdzielnia pobiera opłaty z tytułu czynności związanych z :
  - 1) za uzgodnienia budowlane w szczególności dotyczące wprowadzenia zmian w instalacji elektrycznej, centralnego ogrzewania, wentylacyjnej, które wymagają opinii specjalistycznej w wysokości 1% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu za pracę z dnia 10 października 2002 r., obowiązującego w danym roku,
  - 2) sporządzenia kopii dokumentów dotyczących indywidualnych spraw członkowskich, wydania kolejnego odpisu Statutu lub kolejnego odpisu regulaminu wydanego na jego podstawie w wysokości 0,05% wynagrodzenia, o którym mowa w pkt. 1, za każdą stronę dokumentu.
  - 3) sporządzenie zaświadczeń dla członków Spółdzielni w wysokości 1% wynagrodzenia, o którym mowa w pkt. 1,
  - 4) za sporządzenie i wydanie kopii dokumentów, o których mowa w art. 8<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych pobiera się opłatę w wysokości 0,05% wynagrodzenia, o którym mowa w pkt 1, za każdą stronę dokumentu.Środki finansowe pochodzące z opłat zasilają fundusz zasobowy Spółdzielni.

## **Dział. VII. Naprawy wewnątrz lokali obciążające i nieobciążające Spółdzielnię**

### **§ 101**

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany:
  - 1) pionów wewnętrznej instalacji wodociągowej do zaworu odcinającego dopływ wody do mieszkania,
  - 2) pionów wewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej,
  - 3) wewnętrznej instalacji gazowej bez odbiorników gazu,
  - 4) wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami montowanymi przez Spółdzielnię,
  - 5) wewnętrznej instalacji ciepłej wody użytkowej do zaworu odcinającego dopływ wody do mieszkania,
  - 6) wewnętrznej instalacji elektrycznej do zabezpieczenia zalicznikowego,
  - 7) wewnętrznej instalacji telefonicznej, anteny zbiorczej i domofonowej do pierwszego gniazdka w lokalu - bez wymiany osprzętu.
2. Spółdzielnia może rozszerzyć swoje obowiązki odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokalu poza zakres określony w ust. 1, o ile zapewni na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

### **§102**

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale. Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się :
  - 1) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
  - 2) naprawy i wymianę okien oraz drzwi,
  - 3) naprawy lub wymianę instalacji wodociągowej i ciepłej wody użytkowej do zaworu odcinającego wraz z legalizacją i wymianą urządzeń pomiarowych,
  - 4) naprawy lub wymiany przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
  - 5) odnowienie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
  - 6) malowanie drzwi i okien od strony zewnętrznej i wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
2. Naprawy wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych w winy członka lub osób zamieszkałych w lokalu obciążają członka Spółdzielni.
3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.
4. Lokal powinien być użytkowany w sposób zapewniający:
  - a) zachowanie wymogów bezpieczeństwa,
  - b) utrzymanie odpowiedniego stanu technicznego,
  - c) utrzymanie stanu higieniczno-sanitarnego określonego odrębnymi przepisami,
  - d) prawidłowe funkcjonowanie wspólnych instalacji znajdujących się w tym lokalu.

### **§103**

1. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni obowiązani są bezzwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody.



2. Jeżeli osoba korzystająca z lokalu jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a także gdy sytuacja tego wymaga - Straży Pożarnej.
3. Po wcześniejszym ustaleniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna udostępnić Spółdzielni lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania lub zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających lokatora.

#### **§ 104**

1. Członek Spółdzielni obowiązany jest uzyskać pisemną zgodę Spółdzielni na wszelkiego rodzaju prace wewnątrz lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, które powodują przebudowę ścian wewnętrznych, zmiany i przekładania wewnętrznej instalacji.
2. W przypadku prowadzenia prac, o których mowa w ust. 1 bez zgody Spółdzielni, członek obowiązany będzie do dokonania dodatkowej wpłaty w kwocie 25 % aktualnego minimalnego wynagrodzenia na fundusz remontowy Spółdzielni .
3. Zapis ustępu 2 nie organiczna roszczeń Spółdzielni o przywrócenie przez członka Spółdzielni lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu do stanu pierwotnego (tj. zgodnego z projektem) albo uzyskania zgody Spółdzielni.

#### **§ 105**

1. Osoba zwalnająca lokal zajmowany na podstawie spółdzielczego prawa do lokalu ma obowiązek odnowić lokal lub pokryć koszty wykonania tych prac przez Spółdzielnię.
2. W przypadku dokonania przeróbek lokalu bez zgody Spółdzielni członek bądź osoba nie będąca członkiem, której przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, obowiązana jest doprowadzić lokal do stanu pierwotnego lub pokryć koszty wykonania tych prac przez Spółdzielnię.

### **Dział VIII Ochrona danych osobowych**

#### **§ 106**

1. Administratorem danych osobowych członków Spółdzielni, osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz najemców lokali jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Metalurg” z siedzibą w Dąbrowie Górniczej ul. Augustynika 17A.
2. Szczegółowe zasady przetwarzania danych osobowych, podstawy, cele oraz zakres ich przetwarzania określa Zarząd Spółdzielni w dokumentacji pt. Procedura Przetwarzania Danych Osobowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”.

### **Dział IX Postanowienia końcowe.**

#### **§ 107**

1. Zmiana statutu następuje bądź przez uchwalenie nowego brzmienia poszczególnych postanowień, bądź przez uchwalenie całości aktualnego statutu. Statut i jego zmiany obowiązują od daty zarejestrowania przez sąd.
2. W sprawach nie unormowanych niniejszym statutem obowiązują przepisy ustawy - Prawo Spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, oraz innych ustaw.