

*SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„METALURG”*

***STATUT SM „METALURG”***

Tekst jednolity

Niniejszy statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie  
w dniu 18 czerwca 2012 roku Uchwałą Nr 11/2012  
zarejestrowany Postanowieniem Sądu Rejonowego w Katowicach  
z dnia 22.08.2012 roku

Sygnatura sprawy KA.VIII NS-REJ. KA.VIII NS-REJ.KRS/017785/12/791

**SPIS TREŚCI :****I. CZĘŚĆ OGÓLNA**

<b>DZIAŁ I</b>	Przepisy wstępne <b>§ 1 - § 3</b>	Str. 4-6
<b>DZIAŁ II</b>	Członkowie	Str. 6
<b>ROZDZIAŁ 1</b>	Prawa i obowiązki Członków <b>§ 4 - § 7</b>	Str. 6-12
<b>ROZDZIAŁ 2</b>	Ustanie członkostwa <b>§ 8 - § 13</b>	Str. 12-16
<b>ROZDZIAŁ 3</b>	Wpisowe i udziały <b>§ 14</b>	Str. 16-17
<b>DZIAŁ III</b>	Organy Spółdzielni <b>§ 16</b>	Str. 17-19
<b>ROZDZIAŁ 1</b>	Walne Zgromadzenie <b>§ 17 - § 24</b>	Str. 19-24
<b>ROZDZIAŁ 2</b>	Rada Nadzorcza <b>§ 25 - § 31</b>	Str. 25-28
<b>ROZDZIAŁ 3</b>	Zarząd <b>§ 32 - § 37</b>	Str. 28-30
<b>DZIAŁ IV</b>	Postępowanie wewnątrzspółdzielcze <b>§ 45</b>	Str. 31-32
<b>DZIAŁ V</b>	Gospodarka Spółdzielni <b>§ 46 - § 50</b>	Str. 33-35

**II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA**

<b>DZIAŁ I</b>	Prawo do lokalu <b>§ 51</b>	Str. 36
	A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego <b>§ 52 - § 57</b>	Str. 37-42
	B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu <b>§ 58 - § 70</b>	Str. 42-45
	C. Odrębna własność lokalu <b>§ 72 - § 78</b>	Str. 46-48

<b>DZIAŁ II</b>	Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczanie w razie wygaśnięcia prawa do lokalu	
	A Zasady ogólne	Str. 48-49
	<b>§ 79 - § 83</b>	
	B. Wkłady mieszkaniowe	Str. 50-51
	<b>§ 84 - § 86</b>	
	C. Wkłady budowlane	Str. 51-52
	<b>§ 87 - § 93</b>	
	D. Rozliczanie w razie wygaśnięcia prawa do lokalu	Str. 52-54
	<b>§ 94 - § 103</b>	
<b>DZIAŁ III</b>	Przekształcenie tytułów prawnych do lokali	
	<b>§ 104 - § 104<sup>4</sup></b>	Str. 54-56
<b>ROZDZIAŁ 1</b>	Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	Str. 56
	<b>§ 105 - § 107</b>	
<b>ROZDZIAŁ 2</b>	Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.	Str. 57
	<b>§ 108 - § 110<sup>2</sup></b>	
<b>ROZDZIAŁ 3</b>	Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.	Str. 58-59
	<b>§ 111 - § 112<sup>5</sup></b>	
<b>DZIAŁ IV.</b>	Oplaty za używanie lokali	Str. 59-63
	<b>§ 113 - § 115</b>	
<b>DZIAŁ V.</b>	Naprawy wewnątrz lokali obciążające i nie obciążające Spółdzielnię	Str. 63-65
	<b>§ 116 - § 119<sup>1</sup></b>	
<b>DZIAŁ VI.</b>	Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu	Str. 66
	<b>§ 120</b>	
<b>DZIAŁ VII.</b>	Zamiany	Str. 66-67
	<b>§ 121 - § 123</b>	
<b>DZIAŁ VIII.</b>	Najem lokali	Str. 67-68
	<b>§ 124 - § 129</b>	
<b>DZIAŁ IX.</b>	Postanowienia końcowe	Str. 69
	<b>§ 132</b>	

**I. CZĘŚĆ OGÓLNA.****DZIAŁ I PRZEPISY WSTĘPNE**

## § 1

Nazwa spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Metalurg” zwana dalej 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. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy - Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, innych ustaw i niniejszego statutu.
2. 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.
3. Przedmiotem działalności spółdzielni jest :
  - a) Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i - 68.20. Z  
dzierżawionymi,
  - b) Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie, - 68.32. Z
  - c) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, - 68.10. Z
  - d) Realizacja projektów budowlanych związanych ze - 41.1  
wznoszeniem budynków,
  - e) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków - 41.2  
mieszkalnych i niemieszkalnych,
  - f) Rozbiórka i przygotowanie terenu pod budowę, - 43.1

g) Wykonywanie instalacji elektrycznych, wodno – -	43.2
kanalizacyjnych i pozostałych instalacji budowlanych,	
h) Wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych,	- 43.3
i) Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane,	- 43.9
j) Wytwarzanie i zaopatrywanie w parę wodną, gorącą wodę -	35.3
i powietrze do układów klimatyzacyjnych,	
k) Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem -	81.1
porządku w budynkach,	
l) Sprzątanie obiektów,	81.2
ł) Działalność usługowa związana z zagospodarowaniem -	81.3
terenów zieleni.	

#### 4. 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, wynajmowanie lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu,
- 7) nabywanie nieruchomości na własność lub w użytkowanie wieczyste,
- 8) prowadzenie działalności gospodarczej w interesie członków Spółdzielni,
- 9) prowadzenie działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej na rzecz
- 10) swoich członków i ich rodzin,  
 prowadzenie zakładów produkcji pomocniczej, zakładów remontowo-
- 11) budowlanych, działalności handlowej, usługowej i oświatowej na zasadach ogólnie obowiązujących,
- 12) produkcję, dystrybucję i sprzedaż ciepła.

5. Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi podmiotami gospodarczymi i instytucjami.

## **DZIAŁ II CZŁONKOWIE**

### **ROZDZIAŁ 1 PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW.**

#### **§ 3<sup>1</sup>**

Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna i prawna.

#### **§ 4**

1. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków, jeżeli spełnia jeden z następujących warunków:

- 1) zawarła ze Spółdzielnią umowę w sprawie finansowania kosztów budowy inwestycji mieszkaniowych,
- 2) nabyła własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, prawo odrębnej własności albo prawo do wkładu budowlanego w drodze dziedziczenia, zapisu lub umowy notarialnej,
- 3) małżonek jest członkiem Spółdzielni,
- 4) ubiega się o członkostwo na podstawie art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 5) ubiega się o członkostwo w związku z realizacją zamiany mieszkania,
- 6) nabyła spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego w drodze dziedziczenia, zapisu lub umowy,
- 7) zawarła ze Spółdzielnią umowę w sprawie budowy lokalu użytkowego lub garażu ze środków własnych,
- 8) nabyła prawo do lokalu w drodze przetargu lub licytacji,
- 9) oczekuje na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności w budynkach, które były mieszkaniami zakładowymi przedsiębiorstw państwowych, państwowych jednostek organizacyjnych, państwowych osób prawnych,
- 10) ubiega się o członkostwo będąc byłym członkiem wykreślonym lub wykluczonym za nie wnoszenie opłat za lokal lub małżonkiem (byłym małżonkiem)wykreślonego lub wykluczonego członka, po spłacie zadłużenia,
- 11) posiada współwłasność w własnościowym prawie do lokalu i został wyznaczony przez współwłaścicieli do reprezentowania interesów wobec Spółdzielni (pełnomocnik).

- 1<sup>1</sup>. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
2. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
3. Osoba, która nie ma zdolności do czynności prawnych lub ma ograniczoną zdolność do czynności prawnych może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni z tym, że czynności prawne w jej imieniu i na jej rzecz składa jej przedstawiciel ustawowy.

## § 5

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji przystąpienia do Spółdzielni. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Za osobę nieposiadającą pełnej zdolności do czynności prawnych deklarację składa jej przedstawiciel ustawowy. Podpisana przez przystępującego deklaracja powinna zawierać:
  - imię i nazwisko, a dla osoby prawnej nazwę firmy,
  - adres zamieszkania lub adres siedziby osoby prawnej,
  - NIP i PESEL dla osoby fizycznej, a w przypadku prowadzenia przez nią działalności gospodarczej - numer wpisu do ewidencji,
  - Regon i NIP oraz oznaczenie i nr wpisu do rejestru sądowego dla osoby prawnej, jeśli podlega rejestracji na zasadach określonych w odrębnych przepisach,
  - ilość zadeklarowanych udziałów,
  - adres do korespondencji, o ile nie pokrywa się z adresem zamieszkania,
  - zobowiązanie do informowania Spółdzielni o wszelkich zmianach danych zawartych w deklaracji,
  - oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych przez Spółdzielnię w zakresie niezbędnym do wykonania wzajemnych praw i obowiązków.

Ponadto członek w deklaracji może wskazać numer telefonu lub adres e-mail do kontaktu ze Spółdzielnią. Osoba ubiegająca się o członkostwo, w związku z nabyciem spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego obowiązana jest wskazać rodzaj działalności gospodarczej, jaką zamierza prowadzić w tym lokalu.

Członek obowiązany jest zgłaszać w formie pisemnej zmiany danych zawartych w deklaracji, w szczególności zmianę adresu zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania obowiązku zgłoszenia zmiany adresu korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym i nieodebraną uważa się za doręczoną.

2. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
4. Uchwała o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu 1 miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej o czym Zarząd zawiadamia zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni .
5. Osobie ubiegającej się o członkostwo nie przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni, o ile ustawa lub statut nie stanowi inaczej.
6. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osób pozbawionych członkostwa lub ich osób bliskich jest:
  - 1) całkowite spłacenienie zadłużenia podstawowego wobec Spółdzielni, odsetek ustawowych, kosztów sądowych, komorniczych i innych powstałych w wyniku wykluczenia,
  - 2) systematyczne uiszczanie należności i wywiązywanie się z obowiązków określonych w statucie spółdzielni dotyczących członka spółdzielni przez okres 12 miesięcy, licząc od dnia ustania przyczyny powodującej utratę członkostwa,
  - 3) złożenie deklaracji członkowskiej i wniosku o ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 4) udokumentowanie prawa do wkładu mieszkaniowego lub budowlanego lub jego wniesienie w wysokości ustalonej wg zasad określonych w § 105 - 112 statutu Spółdzielni,
  - 5) wniesienie wpisowego i udziału wg zasad określonych w § 14 statutu.

## § 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, z wyłączeniem uchwał i części protokołów w zakresie dotyczącym indywidualnych spraw innego członka, 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 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 udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu,
- 8) prawo otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 9) prawo żądania w trybie określonym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
- 10) 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, na zasadach określonych w § 45 ust. 7 statutu,
- 11) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał Rady Nadzorczej oraz Zarządu w zakresie przewidzianym w § 45 statutu,
- 12) prawo korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
- 13) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym w statucie Spółdzielni,
- 14) prawo żądania zawarcia umowy:
  - a) przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w budynku wybudowanym na gruncie, do którego Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego;

- b) o przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu;
  - c) o przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu;
  - 15) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 16) prawo kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub bezpośrednio na drodze sądowej,
  - 17) prawo wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
  - 18) 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.
3. Uprawnienia przewidziane w ust.1 nie obejmują treści protokołów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszałoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych.

## § 6<sup>1</sup>

Prawa członka wymienione w § 6 pkt.14 litera c, przysługują również osobie niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

## § 7

Członek Spółdzielni jest obowiązany:

- 1) przestrzegać przepisy prawa, postanowienia statutu i oparte na nich regulaminy,
- 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) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,

- 5) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 6) przyjąć zobowiązania Spółdzielni przypadające w wyniku rozliczenia na przekazany mu dom, lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu oraz przejąć go na własność,
- 7) utrzymać lokal w należytym stanie technicznym i estetycznym oraz korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem,
- 8) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego umową, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 9) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach odrębnych dla czynności podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości,
- 10) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 11) przestrzegać regulamin porządku domowego,
- 12) udostępnić lokal w celu:
  - a) niezwłocznego usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniu 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.
- 13) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 14) zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowieniu prawa do lokalu,
- 15) wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni,
- 16) zawiadomić Spółdzielnię o zbyciu własności lokalu w terminie 7 dni od dnia zawarcia aktu notarialnego,
- 17) przedłożyć, w przypadku zbycia lub nabycia lokalu w danym roku kalendarzowym, aktualny odpis księgi wieczystej, co najmniej na 3 dni przed Walnym Zgromadzeniem.
- 18) informować Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji oraz o aktualnym adresie do doręczeń,

- 19) wnosić 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 o zamianę, i tym podobne; w wysokości określonej przez Spółdzielnię.
2. Osoba ubiegająca się o przywrócenie członkostwa na zasadzie określonych w § 5 ust.6 statutu obowiązana jest wnieść wpisowe oraz uzupełnić posiadany udział do wysokości wymaganej w dacie złożenia deklaracji.
3. Członek powinien poinformować Spółdzielnię o numerze telefonu, za pomocą którego Spółdzielnia może porozumieć się z nim lub osobą przez niego wskazaną w przypadku awarii lub innego niebezpieczeństwa dotyczącego jego lokalu.

## **ROZDZIAŁ 2 USTANIE CZŁONKOSTWA**

### § 8

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

1. wystąpienia członka,
2. wykluczenia członka,
3. wykreślenia członka,
4. skreślenia, w przypadku zgonu członka, a w odniesieniu do osoby prawnej ustanie jej osobowości prawnej
5. wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### § 9

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu zgłoszenia.
3. Za datę wystąpienia członka uważa się dzień następny po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Okres wypowiedzenia członkostwa może być skrócony na pisemny wniosek członka za zgodą Zarządu Spółdzielni.

## § 10

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić gdy członek :
  - 1) świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom, w szczególności przez: wykorzystywanie dokumentów uzyskanych na podstawie § 6 ust.1 pkt 4 Statutu , w sposób mogący narazić Spółdzielnię na powstanie szkody, ogłaszanie danych nieprawdziwych o działalności Spółdzielni,
  - 2) poważnie narusza zasady współzycia społecznego (dobre obyczaje),
  - 3) uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
  - 4) uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni,
  - 5) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu,
  - 6) przez swoje zachowanie czyni korzystanie z lokali uciążliwym,
  - 7) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień.

## § 11

1. Członek Spółdzielni niewykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być wykreślony z rejestru członków Spółdzielni .
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności gdy członek:
  - 1) nie wpłacił w terminie wpisowego lub udziału,
  - 2) zalega w uiszczaniu opłat za zajmowany lokal co najmniej za trzy pełne okresy płatności a jego dochody nie gwarantują bieżącego wywiązywania się z tych obowiązków, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wykreślenia i wyznaczenia mu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
  - 3) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności i nie przysługuje mu prawo do innego lokalu w Spółdzielni,
  - 4) utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wskutek uchwały spółdzielni, jeżeli było to jedyne jego prawo w Spółdzielni,

- 5) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku na rzecz byłego małżonka i nie przysługuje mu prawo do innego lokalu,
- 6) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeżeli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
- 7) nie wniesienia w terminie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
- 8) utracił wkład lub prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym,
- 9) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, narusza spokój albo niszczy mienie Spółdzielni, co czyni uciążliwym korzystanie z innych lokali –jeżeli z uwagi na wiek lub stan umysłu nie można mu przypisać winy,
- 10) nie złożył rezygnacji z członkostwa pomimo rozwiązania umowy o budowę lub zbycie lokalu.
- 11) oczekujący ma zaspokojone potrzeby mieszkaniowe i nie przejawia zainteresowania uzyskaniem lokalu mieszkalnego w Spółdzielni lub nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych lecz nie przyjmuje kierowanych do niego ofert uzyskania lub nabycia prawa lokalu w Spółdzielni.

## § 12

1. Wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru członków dokonuje Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu. Rada Nadzorcza podejmując uchwałę w sprawie wykluczenia albo wykreślenia ma obowiązek wysłuchać wyjaśnień zainteresowanego.
- 1<sup>1</sup> Zainteresowanego członka zawiadamia się o czasie, miejscu i prawie składania wyjaśnień listem poleconym wysłanym co najmniej 7 dni przed terminem posiedzenia Rady Nadzorczej. Jeżeli członek prawidłowo zawiadomiony nie stawia się w celu złożenia wyjaśnień, Rada Nadzorcza rozpatruje wniosek o wykluczenie bądź wykreślenie bez jego udziału.
2. Rada Nadzorcza podejmując uchwałę o wykluczeniu albo o wykreśleniu zawiadamia członka na piśmie wraz z uzasadnieniem wykluczenia lub wykreślenia w terminie 2-ch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno zawierać motywy, którymi kierowała się Rada Nadzorcza uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia. Zawiadomienie doręcza się członkowi w miarę możliwości osobiście przez gospodarza domu lub pocztą - przesyłką poleconą . Zawiadomienie zwrócone z powodu nie podjęcia w terminie lub nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu, ma moc prawną doręczenia.

3. Wykluczony lub wykreślony członek Spółdzielni ma prawo:
- 1) odwołać się od uchwały o wykluczeniu lub wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący powinien być zawiadomiony pod podanym przez niego adresem co najmniej 7 dni przed terminem, albo
  - 2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały Rady Nadzorczej z uzasadnieniem; art. 42 ustawy Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.
4. W przypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej o którym mowa w ust.3 pkt.2 niniejszego paragrafu - biegnie od dnia w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone (§ 45 ust.4 statutu).
5. W przypadku wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia albo wykreślenia odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. Odwołujący ma prawo być obecnym przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je.

#### § 12<sup>1</sup>

Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:

- a) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba, że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia;
- b) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej;
- c) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia, prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

## § 13

1. 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.
2. Jeżeli zmarły członek pozostawił więcej niż jednego spadkobiercę, spadkobiercy powinni w celu wykonywania przechodzących na nich praw majątkowych zmarłego ustanowić pełnomocnika lub wskazać przedstawiciela ustanowionego przez sąd.

**ROZDZIAŁ 3 WPISOWE I UDZIAŁY**

## § 14

1. Wstępujący do Spółdzielni wpłacają udział w wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę oraz wpisowe w wysokości  $\frac{1}{4}$  minimalnego wynagrodzenia za pracę obowiązującego, w miesiącu, w którym osoba ubiegająca się o członkostwo w Spółdzielni złożyła deklarację.
  2. Członek Spółdzielni – osoba fizyczna - obowiązany jest zadeklarować następującą ilość udziałów :
    - 1) ubiegający się o lokal mieszkalny , garaż, dom - 1 udział ;
    - 2) ubiegający się o lokal użytkowy, - 2 udziały;Udziały są liczone łącznie dla wszystkich praw.  
Członek Spółdzielni – osoba prawna – obowiązana jest zadeklarować co najmniej 5 udziałów.
  3. Osoby najbliższe między innymi współmałżonek, dzieci, wnuki, rodzice, teściowie, dziadkowie, rodzeństwo, które nabyły prawo do lokalu mieszkalnego wnoszą udział, o którym mowa w ust. 1.
  4. Wpisowe i zadeklarowane udziały członkowskie, uwzględniając udział o którym mowa w ust. 3, członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Jeżeli członek nie dokona wymaganych wpłat w terminie, o którym mowa powyżej, Spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 30 dni, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego nie zachowanie.  
Nie wpłacenie wpisowego i udziału w tym terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków.
- 4<sup>1</sup> Obowiązek wniesienia udziału nie dotyczy małżonka zmarłego członka a także jego dzieci pod warunkiem, że zamieszkiwały z członkiem w chwili jego śmierci i były zameldowane w danym lokalu co najmniej przez 1 rok.



- 4<sup>2</sup>. W szczególnie uzasadnionych przypadkach na pisemny wniosek osoby ubiegającej się o uzyskanie członkostwa wpłata udziału może nastąpić w ratach miesięcznych. Warunki zapłaty i zabezpieczenia należności określa Zarząd Spółdzielni.
5. Wpisowe nie podlega zwrotowi a udziały nie podlegają waloryzacji.
6. Spółdzielnia wypłaci osobie wskazanej w deklaracji lub odrębnym oświadczeniu udziały po śmierci członka w ciągu 30 dni od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie, za rok w którym ustało członkostwo.
7. Udział byłego członka wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym Członek przestał należeć do Spółdzielni, w terminie 30 dni licząc od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego, o ile nie wystąpiła sytuacja o której mowa w ust. 3

### **DZIAŁ III ORGANY SPÓŁDZIELNI**

#### § 16

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 tajemnicy udostępnionych im danych osobowych i innych informacji uzyskanych.
4. Wybory do Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym z 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 na jeden mandat Członka Rady Nadzorczej przypada na 100 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 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.
11. Gdy członkiem Spółdzielni jest osoba prawna zgłoszenia kandydata może dokonać jej pełnomocnik. Zasady zgłoszenia określone w ust.8 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.9.
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. Głosowanie następuje poprzez skreślenie na karcie wyborczej kandydatów, na których głosujący nie oddaje głosu i jest przeprowadzane w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia.
18. Obliczenie wyników głosowania następuje w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia i dokonywane jest przez komisję skrutacyjno-mandatową.

Głos uznaje się za nieważny jeżeli na karcie wyborczej pozostawiono nie skreśloną większą ilość osób kandydujących od ilości wolnych miejsc w składzie Rady Nadzorczej, a także w przypadku przekreślenia karty wyborczej lub jej zniszczenia.

19. 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.
20. 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.
21. Wyniki wyborów ogłasza komisja, o której mowa w ust.16, przed zakończeniem Walnego Zgromadzenia.

## **ROZDZIAŁ 1 WALNE ZGROMADZENIE**

### § 17

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. W Walnym Zgromadzeniu mogą uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, Związku Rewizyjnego, w którym jest zrzeszona Spółdzielnia.
3. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście.
4. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
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.

## § 18

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 § 18 Statutu 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. podejmowanie uchwał w sprawie podwyższenia opłat za używanie lokalu ponad poziom określony w art. 9 Ustawy z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.
15. uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.

## § 19

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 1/10 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.

## § 20

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd Spółdzielni zawiadamia wszystkich członków na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

Przez zawiadomienie na piśmie rozumie się doręczne bezpośrednio przez Spółdzielnię, pozostawienie zawiadomienia w skrzynce listowej przyporządkowanej do danego lokalu lub przekazanie pocztą elektroniczną na adres e mailowy podany przez członka.

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.
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.

## § 21

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanych do wiadomości członków w terminie i w sposób określony w § 20.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim Członków. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów chyba, że ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.

## § 22

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. Prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione do sądu w ciągu 6-ciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.  
W przypadku wnoszenia powództwa przez członka nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu 6-ciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości o uchwale przez tego członka, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

6. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 5 niniejszego paragrafu, jeżeli utrzymanie w mocy uchwały Walnego Zgromadzenia wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie lub nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia, bądź uchylające uchwałę Walnego Zgromadzenia ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni i jej organów.

### § 23

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 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.
- 7<sup>1</sup> Przewodniczący ma prawo odmówić udzielenia głosu członkowi Spółdzielni i innej osobie, która w danej sprawie już zabierała głos.
8. 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.
9. Przedstawione projekty przewodniczący Walnego Zgromadzenia poddaje pod głosowanie jawne.
10. Sprawy nieobjęte niniejszym statutem rozstrzyga Prezydium Walnego Zgromadzenia zgodnie z ustawą – Prawo spółdzielcze i statutem oraz przyjętymi powszechnie zasadami obradowania.
11. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia ogłasza zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.

#### § 24

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.



**ROZDZIAŁ 2 RADA NADZORCZA**

## § 25

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

## § 26

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 uporczywie 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, o którym mowa w ustawie z 10.X. 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

## § 27

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.
2. Rada Nadzorcza może członka zawiesić z przyczyn określonych w art.56 § 3 ustawy - Prawo spółdzielcze.  
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.

## § 28

## 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) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
  - 17) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
  - 18) 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.

#### § 29

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 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 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

#### § 30

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.

### § 31

Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.

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

### § 31<sup>1</sup>

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 e mailowy podany przez członka. Dowodem doręczenia jest potwierdzenie odbioru poczty elektronicznej.

## **ROZDZIAŁ 3 ZARZĄD**

### § 32

1. Zarząd Spółdzielni składa się z dwóch członków, w tym prezesa Zarządu i jego Zastępcy wybieranych spośród członków Spółdzielni 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.

## § 33

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 w sprawie 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 Zebraniu,
  - 10) udzielanie pełnomocnictw,
  - 11) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 12) zaciąganie kredytów bankowych na zasadach określonych w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i innych zobowiązań,
  - 13) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami.

## § 34

1. Zarząd Spółdzielni, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej, może powołać na stanowisko kierownika /jego zastępcy/ bieżącej działalności gospodarczej jednego z członków Zarządu lub inną osobę.  
Osoba kierująca bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu Kodeksu Pracy.
2. Osoba, o której mowa w ust.1, kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni w ramach uchwał Zarządu.
3. Postanowienie ust.1 i 2 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

## § 35

1. Zarząd pracuje kolegialnie 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 kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## § 36

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.

## § 37

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

§ 37<sup>1</sup>

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.

**Rozdział 4** wraz z §§ 38- 44 – skreśla się w całości.

**DZIAŁ IV POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE**

## § 45

1. 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.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa lub zasadności zmiany wysokości opłat, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia . Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
3. 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.
4. 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.
5. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie, wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
6. 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 .

7. Uchwała Walnego Zgromadzenia może być zaskarżona do sądu jeżeli jest sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie członka. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia może wytoczyć każdy członek lub Zarząd ale jeżeli uchwała dotyczy wykluczenia lub wykreślenia członka, prawo zaskarżenia takiej uchwały przysługuje wyłącznie członkowi.  
Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione do sądu w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia lub jeśli je wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania, w ciągu 6 -ciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale lecz nie później niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
8. 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.
9. 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 V GOSPODARKA SPÓLDZIELNI**

## § 46

Spółdzielnia tworzy następujące fundusze :

1. fundusz udziałowy,
2. fundusz zasobowy,
3. fundusz wkładów mieszkaniowych,
4. fundusz wkładów budowlanych,
5. fundusz wkładów zaliczkowych,
6. fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
7. fundusz na spłatę kredytów i odsetek,
8. inne fundusze.

## § 47

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 na remonty.

## § 48

Stratę bilansową pokrywa się z funduszy wg następującej kolejności:

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

## § 49

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 i gospodarowania funduszami oraz zasady rozliczeń w zakresie organizacyjno – finansowym nieruchomości określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
7. Wynik uzyskany na pożytkach poszczególnych nieruchomości zasila przychody lub koszty roku następnego danej nieruchomości i nie jest elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni. Wynik Spółdzielni uzyskany z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości rozlicza się jako rozliczenia międzyokresowe i nie jest elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni.

#### § 49<sup>1</sup>

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje zasoby lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni oraz nieruchomości wspólne objęte jej zarządem na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków oraz służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności administracyjnej, społecznej, kulturalnej i oświatowej.

2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi dzielą się na:
  - koszty utrzymania i eksploatacji lokali,
  - koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni i stanowiących części wspólne nieruchomości,
  - koszty działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej.
3. Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi dzielą się na :
  - pożytki z części wspólnej nieruchomości,
  - przychody z działalności Spółdzielni w zakresie najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - przychody z działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej Spółdzielni,
  - inne przychody Spółdzielni zaliczone zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych do przychodów z gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
4. Jednostkami rozliczeniowymi dla kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni ( eksploatacja i utrzymanie nieruchomości ) są :
  - m<sup>2</sup> powierzchnia,
  - osoba zamieszkała w lokalu,
  - udział w nieruchomości wspólnej,
  - wskazania urządzeń pomiarowych i wskaźnikowych.

## § 50

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów,
  - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
2. Finansowanie remontów jest realizowane:
  - 1) naliczonymi odpisami na fundusz remontowy,
  - 2) należną częścią nadwyżki bilansowej, zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia,
  - 3) kredytem zaciągniętym na potrzeby danej nieruchomości.

## § 50<sup>1</sup>

Byłemu członkowi nie przysługuje prawo do funduszu zasobowego oraz do innego majątku Spółdzielni.

## II CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

### DZIAŁ I PRAWO DO LOKALU

#### § 51

1. Lokal mieszkalny i lokal o innym przeznaczeniu, mogą być używane wyłącznie na cele wynikające z charakteru tych lokali.
2. W lokalu mieszkalnym członek Spółdzielni może również wykonywać działalność gospodarczą, 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 członek winien powiadomić Spółdzielnię z odpowiednim wyprzedzeniem – na co najmniej 7 dni - i uzyskać zgodę Zarządu 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 pełnomocnictwa w tej sprawie.
- 3<sup>1</sup> Przepisy § 51 ust. 3 stosuje się odpowiednio do osób niebędących członkami Spółdzielni.
4. Zasady używania lokali w budynkach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego określa regulamin.
5. Zasady rozpoczęcia i zakończenia sezonu grzewczego w Spółdzielni określa regulamin .

**A . SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO**

## § 52

1. Przez zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie 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 powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie choćby spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługiwało tylko jednemu z nich.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajmowanie lub oddanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
8. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

## § 53

1. Z członkiem ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
  - 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,
  - 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę,
  - 6) i inne postanowienia przyjęte do umowy między Stronami tej umowy.
- 1.<sup>1</sup> Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w ust.1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali mieszkalnych wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
4. Wypowiedzenie może nastąpić na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału, chyba, że strony postanowią inaczej.

## § 54

1. W przypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały z członkiem zamieszkiwać w tym lokalu przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie 1 roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

3. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni, w przypadku, o którym mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
5. W przypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

#### § 54<sup>1</sup>

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym paragrafie.
2. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jeżeli członek:
  - 1) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców, albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali lub
  - 2) jest w zwłóce z uiszczaniem opłat o których mowa w art. 4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych za 6 miesięcy.
3. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego albo obojga małżonków.
4. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy Prawo spółdzielcze o uchwale o wykluczeniu członka ze Spółdzielni.
5. Z chwilą gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 2 pkt. 1 i 2 i w ust 3 niniejszego paragrafu, stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.

## § 55

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

## § 56

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

## § 57

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w § 55 roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują: dzieciom i innym osobom bliskim.



2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub niedokonania czynności, o których mowa w § 56, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują: małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
3. Dla zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu oraz w ust 3 art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, konieczne jest złożenie deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 lub 2 niniejszego paragrafu zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

#### § 57<sup>1</sup>

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia z zastrzeżeniem § 57 ust.3 ogłasza nie później niż w ciągu 3-ch miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez umieszczenie ogłoszenia w biurze spółdzielni oraz przez jego publikację w prasie lokalnej.
2. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu.
3. Oświadczenie członka o spełnieniu warunków określonych w ust.2 powinno zostać złożone na piśmie najpóźniej w dacie upływu terminu do składania ofert w ogłoszonym przez Spółdzielnię przetargu.
4. Szczegółowe zasady przeprowadzania przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
5. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

§ 57<sup>2</sup>

1. W przypadku 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. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust.1 jest opróżnienie lokalu.

**B. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU.***§ 58 skreślono*

## § 59

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

5. 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 uprawnionego o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnych z rzeczywistością jest nieważna.

#### § 60

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

#### § 61

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.

§ 61<sup>1</sup>, § 61<sup>2</sup>, § 61<sup>3</sup>, § 62 *skreśla się*

#### § 64

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa ustalana w sposób przewidziany w ust.2 nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. W przypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.

4. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust.1 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy .
5. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wynikających z art. 17<sup>11</sup> ust.2 ustawy spółdzielniach mieszkaniowych oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

#### § 65

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.

#### § 66

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust.1,1<sup>1</sup> i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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, stosuje się odpowiednio przepis art. 16 ustawy z 24.VI.1994 r. o własności lokali. Z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości, występuje Zarząd spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

#### § 67

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

## § 68

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

## § 69

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.

## § 70

Do spółdzielczych praw do lokali o innym przeznaczeniu w tym lokali użytkowych oraz garaży, prawa do domu jednorodzinnego przepisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio.

**C. ODREBNA WŁASNOŚĆ LOKALU.**

## § 72

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać;
  - 1) zobowiązanie Członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu ,
  - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę,
  - 6) i inne postanowienia przyjęte do umowy między Stronami tej umowy.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

## § 73

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 72, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą” odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków. Przepisy § 77 ust. 2 stosuje się odpowiednio.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

## § 74

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub przez Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 72 statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłyby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

## § 75

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

## § 76

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

## § 77

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, zastrzeżeniem przepisu § 4 ust. 2 statutu.

## § 78

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 ZASADY WNOŠENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIE** **W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU**

### **A. Zasady ogólne**

## § 79

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

## § 80

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalanie wartości początkowej (koszt budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 79 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, ale nie później niż 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Podstawą rozliczenia są koszty faktyczne poniesione przez Spółdzielnię.



2. Rozliczania 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 ).

## § 81

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 79 Statutu, 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.

## § 82

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

## § 83

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.

## B. Wkłady mieszkaniowe

### § 84

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

### § 85

1. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, realizujący roszczenie w trybie § 57 statutu, 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. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie w związku z realizacją zamiany mieszkań, 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 uzyskujący ponownie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo mu przysługujące, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości należnego tej osobie wkładu 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.

4. Członek, o którym mowa w art.11. ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkaniowego przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości:
- rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego (dot. osób które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych),
  - kwoty odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

#### § 86

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

### C. Wkłady budowlane

#### § 87

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

#### § 88

Członek, o którym mowa w § 57<sup>1</sup> ust.2 Statutu ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

## § 89

Członek uzyskujący w trybie przetargu, o którym mowa w art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej rynkowej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

## § 90

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

## § 93

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

**D. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu**

## § 94

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 uzyskała od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniem statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa § 53 ust. 1 pkt. 1 statutu, 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 § 113 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

3. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
4. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

#### § 95

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 uzyskała od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

#### § 96

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, według wartości nominalnej, pomniejszony 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 .

*§ 97 skreślono*

*§ 98 skreślono*

## § 99

1. W ciągu trzech 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.
2. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

## § 100

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.

## § 101

Z wartości rynkowej lokalu, o której mowa w § 100, potrąca się należności, o których mowa odpowiednio w art.11 ust. 2<sup>2</sup> – 2<sup>4</sup>, art. 17<sup>11</sup> ust. 2 i art.17<sup>12</sup> ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.”

§ 102 *skreślono*

§ 103 *skreślono*

**DZIAŁ III PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI**

## § 104

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

§ 104<sup>1</sup>

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

§104<sup>2</sup>

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu.

§ 104<sup>3</sup>

Na pisemne żądanie najemcy lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez Spółdzielnię był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym najemcą umowę przeniesienia własności lokalu.

§ 104<sup>4</sup>

1. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 104 ust.1 i 104<sup>1</sup> Statutu, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w §104<sup>2</sup> i 104<sup>3</sup> Statutu, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wnioski przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§ 104<sup>5</sup>

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 wnioskodawcę przeniesienia własności lokalu.
5. Wyliczone przez Spółdzielnię koszty, o których mowa w § 104<sup>5</sup> ust. 2 i 4 statutu, wnioskodawca przeniesienia własności lokalu obowiązany jest wpłacić w terminie określonym w zawiadomieniu Spółdzielni o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu. Brak wpłaty wstrzymuje realizację wniosku.

#### § 104<sup>6</sup>

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

### **ROZDZIAŁ 1. Przekształcanie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu .**

*§ 105 skreślono*

*§ 106 skreślono*

*§ 107 skreślono*



**ROZDZIAŁ 2 PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.**

## § 108

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań kredytowych Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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.

## § 109

1. Wyliczone przez Spółdzielnię wpłaty, o których mowa w § 108, 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 finansowych przeniesienia własności lokalu.
2. Brak wpłaty w terminie określonym w ust.1 wstrzymuje realizację wniosku.

§ 110 *skreślono*§ 110<sup>1</sup> *skreślono*§ 110<sup>2</sup>

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.

**ROZDZIAŁ 3 PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU .**

## § 111

Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, 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,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art.4 ust. 1 i 1<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## § 112

Wyliczone przez Spółdzielnię opłaty, o których mowa w § 111, członek lub osoba niebędąca członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, obowiązany 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.

§ 112<sup>1</sup> *skreślono*

§ 112<sup>2</sup> *skreślono*

§ 112<sup>3</sup> *skreślono*

§ 112<sup>4</sup>

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

§ 112<sup>5</sup>

Do istniejących w dniu 24 kwietnia 2001 r. praw do domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych budowlanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 2<sup>1</sup> ustanowionego ustawą z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw.

Do czasu przeniesienia własności na rzecz członka Spółdzielni mają zastosowanie zasady:

- 1) jeżeli prawo do domu jednorodzinnego przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności domu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela. Pełnomocnik (przedstawiciel) uprawniony jest do udziału w walnym zgromadzeniu,
- 2) w razie śmierci jednego z małżonków, którym prawo do domu jednorodzinnego przysługiwało wspólnie, przepis pkt.1 stosuje się odpowiednio,
- 3) po przeprowadzeniu rozliczenia kosztów budowy i ostatecznym ustaleniu wkładów budowlanych, wniesieniu przez członków tych wkładów bądź też ich części i przejęciu zobowiązań Spółdzielni pokrywających resztę należności z tytułu wkładów spółdzielni przenosi na członków własność przydzielonych domów wraz z prawem do działek,
- 4) przeniesienie własności domu może nastąpić także na rzecz spadkobierców członka lub małżonków, jeżeli prawo do domu przysługuje im obojgu,
- 5) członkowie, oprócz wkładu budowlanego, obowiązani są pokryć koszty przeniesienia własności domu, a także udział w kosztach likwidacji Spółdzielni, o ile przeniesienie własności następuje w ramach postępowania likwidacyjnego .

#### **DZIAŁ IV . OPLATY ZA UŻYWANIE LOKALI**

##### § 113

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.

- 1<sup>1</sup> 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.
2. 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.
3. 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 2.
4. 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.
5. 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.
6. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-2 i 4, 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.

7. Najemcy lokali opłacają czynsz najmu zgodnie z zawartą ze Spółdzielnią umową odpowiednio uwzględniającą przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, Kodeksu cywilnego oraz Statutu.
8. 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 ich 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 § 115 ust. 5 statutu. Spółdzielnia może podnieść wysokość odszkodowania o utracone korzyści. Wysokość odszkodowania ustalana jest w oparciu o planowane koszty uchwalone w planie rzeczowo-finansowym.
9. 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.

#### § 114

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 113 ust. 1-4 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.

#### § 114<sup>1</sup>

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części niezajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Rada Nadzorcza może – na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej – ustalić 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.

## § 115

1. Opłaty, o których mowa w § 113 ust.1-4, 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. Opłaty, o których mowa w § 113 – ust. 1-2 i 4, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
2. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni osoby, o których mowa w § 113 ust. 1-2 i 4, powiadamia się co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.  
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 § 113 ust. 1-2 i 4, 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.
- 2<sup>1</sup> Zawiadomienia o zmianie wysokości opłat Spółdzielnia doręcza osobom, o których mowa w § 113 ust. 1-2 i 4, lub osobom zamieszkałym wraz z nimi za potwierdzeniem odbioru.
- 2<sup>2</sup> W przypadku braku możliwości przekazania powiadomienia Spółdzielnia o zmianie wysokości opłat osobom wymienionym w ust. 2<sup>1</sup> 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.  
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.

3. 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.
4. 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.
5. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera począwszy od 20 -go dnia każdego miesiąca odsetki w wysokości ustawowej za każdy dzień zwłoki od lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych, a od lokali o innym przeznaczeniu oraz garaży w wysokości podwójnej odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki.

#### **DZIAŁ V. NAPRAWY WEWNĄTRZ LOKALI OBCIĄŻAJĄCE I NIEOBCIĄŻAJĄCE SPÓŁDZIELNIE**

##### § 116

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.

## § 117

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.

## § 118

1. Członkowie Spółdzielni i właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni obowiązani są bezzwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody.



2. Jeżeli członek Spółdzielni lub właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni jest nieobecny 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 członek Spółdzielni lub właściciel lokalu niebędący członkiem powinien 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.

#### § 119

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.

#### § 119<sup>1</sup>

Przepisy § 116 do § 119 statutu stosuje się odpowiednio do właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni i najemców oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu oraz zajmujących lokale bez tytułu prawnego.

**DZIAŁ VI. ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU**

## § 120

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 VII. ZAMIANY**

## § 121

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 lokalu mieszkalnego dotychczas zajmowanego.

## § 122

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 jednorodzinnego ) oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

## § 123

1. Zamiana spółdzielcza dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkami Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.

2. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.
3. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.
4. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

## **DZIAŁ VIII. NAJEM LOKALI**

### § 124

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 § po uwiarygodnieniu przez najemcę swojego stanu majątkowego gwarantującego płynne regulowanie należności czynszu.
3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może wynajmować byłym członkom Spółdzielni i ich osobom bliskim wspólnie zamieszkałym, lokale przez nich zajmowane.

### § 125

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

### § 126

1. Najemca zobowiązany jest do wpłacenia kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu w wysokości 12- krotności 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 osób, o których mowa & 124 ust. 3 Statutu, Spółdzielnia może odstąpić od wymogu uiszczenia kaucji zabezpieczającej.

#### § 127

1. Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od Spółdzielni, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.
2. W razie podwyższenia opłat niezależnych od Spółdzielni jest ona obowiązana do przedstawienia informacji wraz z uzasadnieniem podwyżki.

#### § 128

1. Najemca obowiązany jest bezzwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody.
2. Jeżeli najemca jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, upoważniony przedstawiciel Spółdzielni 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 najemca powinien 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.

#### § 129

W sprawach nieobjętych niniejszym statutem i umową obowiązują przepisy Ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z późniejszymi zmianami oraz przepisy kodeksu cywilnego.

Postanowienia statutu dotyczące praw i obowiązków majątkowych członków Spółdzielni związanych z posiadaniem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się także do osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz właścicieli lokali, chyba że ustawa lub statut stanowią inaczej.

## **DZIAŁ IX POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

*§ 130 skreślono*

*§ 131 skreślono*

### **§ 132**

1. W § 132 ust.1 otrzymuje brzmienie słowo „Spółdzielnia” używane w tekście statutu w różnych przypadkach pisane jest z dużej litery.
2. 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.
3. W sprawach nie unormowanych niniejszym statutem obowiązują przepisy ustawy - Prawo Spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, oraz innych ustaw.

*Sekretarz Walnego Zgromadzenia  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”*

*Stanisław Szybowski*

*Przewodnicząca  
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni  
Mieszkaniowej „Metalurg”*

*Jolanta Kowalik*

RP-021-NC

STATUT SPÓLDZIELNI MIESZKANIOWEJ „METALURG”  
TEKST JEDNOLITY  
UCHWAŁA NR 11/2012 WALNEGO ZGROMADZENIA Z DNIA 18.06.2012R.

NINIEJSZY STATUT SM „METALURG”  
LICZY 69 STRON KOLEJNO PONUMEROWANYCH