

# SPIS TREŚCI

<b>SPIS TREŚCI</b> .....	<b>1</b>
<b>I. POSTANOWIENIA OGÓLNE</b> .....	<b>2</b>
<b>II. CZŁONKOWIE</b> .....	<b>3</b>
A. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW .....	3
B. USTANIE CZŁONKOSTWA .....	5
C. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE .....	7
D. WPISOWE I UDZIAŁY .....	8
<b>III. PRAWA DO LOKALI</b> .....	<b>9</b>
ROZDZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE .....	9
ROZDZIAŁ II. SPÓLDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO .....	9
ROZDZIAŁ III. SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU .....	11
ROZDZIAŁ IV. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU .....	15
ROZDZIAŁ V. WYNAJEM LOKALI .....	16
ROZDZIAŁ VI. ZAMIANA LOKALI .....	17
ROZDZIAŁ VII. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI .....	17
A. SPÓLDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO SPRZEDAŻ MIESZKAŃ .....	17
B. SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU .....	18
<b>IV. WKŁADY</b> .....	<b>19</b>
ROZDZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE .....	19
ROZDZIAŁ II. WKŁADY MIESZKANIOWE .....	20
A. ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADU MIESZKANIOWEGO .....	20
ROZDZIAŁ III. WKŁADY BUDOWLANE .....	21
A. ROZLICZENIE Z TYTUŁU WKŁADU BUDOWLANEGO .....	22
<b>V. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI</b> .....	<b>22</b>
<b>VI. ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU</b> .....	<b>24</b>
<b>VII. ORGANYS PÓLDZIELNI</b> .....	<b>24</b>
A. ZEBRANIE PRZEDSTAWICIELI CZŁONKÓW .....	24
B. RADA NADZORCZA .....	28
C. ZARZĄD .....	31
D. ZEBRANIE GRUP CZŁONKOWSKICH .....	32
<b>VIII. GOSPODARKA SPÓLDZIELNI</b> .....	<b>33</b>
<b>IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE</b> .....	<b>34</b>

# I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

## §1.

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków uwzględniając zasady solidaryzmu spółdzielczego prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
2. Spółdzielnia nosi nazwę Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Sośnica”.
3. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Gliwice.
4. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

## §2.

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 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 spółdzielni własnościowych praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
  - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
  - 4) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
  - 5) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
  - 6) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
3. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.
4. W celu realizacji przedmiotu swojej działalności Spółdzielnia może w szczególności:
  - 1) zarządzać innymi nieruchomościami, na podstawie umów zawartych z właścicielami tych nieruchomości,
  - 2) nabywać potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
  - 3) prowadzić zakłady produkcji pomocniczej, zakłady budowlano-remontowe i pogotowie spółdzielcze,
  - 4) budować lub nabywać domy mieszkalne, lokale użytkowe, urządzenia i budynki oraz budowle pomocnicze, gospodarcze i inne niezbędne dla realizacji jej celów,
  - 5) wydzierżawiać członkom i innym osobom grunty stanowiące jej własność lub będące w jej użytkowaniu wieczystym,
  - 6) prowadzić działalność społeczną i oświatowo-kulturalną.

5. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w §2. ust. 1.

## **II. CZŁONKOWIE**

### **A. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW**

#### **§3.**

1. Członkiem spółdzielni mieszkaniowej może być każda osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
3. Członkiem spółdzielni mieszkaniowej może być osoba prawna, z wyłączeniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

#### **§4.**

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji. Deklaracja musi być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną — jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów oraz dane dotyczące wkładów. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym spółdzielni wskazać osobę, której spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.
2. W poczet członków spółdzielni przyjmuje Zarząd.
3. Decyzję o przyjęciu w poczet członków osób, o których mówi §3. podejmuje Zarząd w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji.
4. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia musi zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna.

#### **§5.**

Członkowi spółdzielni przysługuje prawo:

1. czynne i bierne prawo wyborcze do organów spółdzielni,
2. zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni indywidualnie lub zbiorowo,
3. do udziału w Zebraniu Grupy Członkowskiej i Zebraniu Przedstawicieli Członków. Członek Spółdzielni nie będący przedstawicielem może uczestniczyć w Zebraniu Przedstawicieli Członków bez prawa głosu. Członek oraz przedstawiciel ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta, przy czym osoby, z których pomocy korzysta nie są uprawnione do zabierania głosu,
4. żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Zebrania Przedstawicieli Członków i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,

5. do zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi i opinią biegłego rewidenta,
6. otrzymania odpisu Statutu i regulaminów,
7. do przeglądania rejestru członków spółdzielni,
8. zaznajamiania się z umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Spółdzielnia może odmówić na piśmie członkowi wglądu do tych umów, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi jej znaczną szkodę. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów, może w terminie 7 dni od dnia doręczenia mu pisemnej odmowy złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów,
9. zaskarżania do sądu uchwał Zebrania Przedstawicieli Członków i uchwał Rady Nadzorczej w sprawach o wykluczenie lub wykreślenie członka ze Spółdzielni, jeżeli uchwała jest sprzeczna z prawem, postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka,
10. do przekształcenia przysługującego mu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub do przeniesienia własności lokalu,
11. do zamiany lokalu,
12. do odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem, a spółdzielnią w terminach określonych w Statucie,
13. do współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich pomieszczeń i wspólnych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem oraz w sposób nie naruszający zasad współżycia społecznego,
14. do odpłatnego korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z wszelkich urządzeń i usług spółdzielni oraz wspólnych pomieszczeń według zasad określonych w Statucie i regulaminach wewnętrznych Spółdzielni.

## **§6.**

Członek jest obowiązany:

1. przestrzegania przepisów prawa, postanowień Statutu i opartych na nich regulaminów oraz innych uchwał organów Spółdzielni,
2. zawiadamiać spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka,
3. wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
4. w pełni pokrywać wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal oraz eksploatację i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz zobowiązania spółdzielni z innych tytułów, a w szczególności: opłaty niezależne od spółdzielni, spłaty odsetek i kredytów, kosztu określenia przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, odsetki ustawowe, umowne i od należności budżetowych oraz, z tytułu przedsięwzięć termomodernizacyjnych oraz uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię,
5. członek jest obowiązany uczestniczyć w kosztach budowy, eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielczych, działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez wniesienie wkładu budowlanego lub mieszkaniowego na zasadach określonych w umowie i Statucie, oraz przez uiszczanie opłat związanych z używaniem lokalu,

6. w pełni pokrywać wydatki związane z uzupełnieniem lub stworzeniem dokumentacji technicznej, o której mowa w ustawie o własności lokali,
7. pokryć koszty nabycia przez spółdzielnię mieszkaniową własności lub prawa użytkowania wieczystego gruntu,
8. członek, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, zawierając umowę o przeniesienie własności lokalu ponosi wszystkie koszty z tym związane, a w szczególności:
  - a) koszty podziału geodezyjnego,
  - b) koszty wyceny wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego,
  - c) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
  - d) całkowite koszty zawarcia aktu notarialnego,
  - e) podatek od czynności cywilnoprawnych, opłaty skarbowe oraz opłaty kancelaryjne,
  - f) koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej.
9. w wypadku modernizacji budynku członek spółdzielni obowiązany jest uzupełnić wkład budowlany lub mieszkaniowy,
10. uiszczać terminowo wymagane należności,
11. utrzymywać swój lokal w należyтым stanie,
12. przestrzegać regulaminu porządku domowego,
13. korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,
14. współdziałać w ochronie wspólnego dobra,
15. uzyskać zgodę Zarządu na wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu, jeżeli byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części, a także pisemnie zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu, gdy czynność ta ma wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni,
16. na żądanie Zarządu udostępnić lokal niezwłocznie lub w uzgodnionym terminie ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.

## **B. USTANIE CZŁONKOSTWA**

### **§7.**

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
  - 1) wystąpienia,
  - 2) wykluczenia,
  - 3) wykreślenia z rejestru członków,
  - 4) skreślenia z rejestru w związku ze śmiercią członka, a w odniesieniu do osoby prawnej — wobec jej ustania.
2. Spółdzielnia może rozwiązać stosunek członkostwa tylko przez wykluczenie albo wykreślenie.

### **§8.**

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w dowolnym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

## **§9.**

1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie daje się pogodzić z postanowieniami Statutu lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek :
  - 1) świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,
  - 2) poważnie narusza zasady współzycia społecznego lub dobre obyczaje,
  - 3) uporczywie lub rażąco narusza postanowienia Statutu, regulaminów lub innych uchwał Spółdzielni,
  - 4) uporczywie lub rażąco niewłaściwie korzysta z lokalu lub nieruchomości wspólnej, dokonuje dewastacji, zmienia bez wymaganej zgody przeznaczenie lokalu, nie zawiadamia o zmianach mających wpływ na wysokość wnoszonych opłat, dokonuje zmian w lokalu nie posiadając przewidzianych prawem pozwoleń,
  - 5) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu uzyskania określonych uprawnień,
  - 6) świadomie z winy umyślnej lub rażącego niedbalstwa uporczywie uchyla się od wykonywania zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni, a w szczególności zalega z zapłatą należności za używanie lokalu lub z innych tytułów za co najmniej trzy okresy płatności,
  - 7) utracił wkład budowlany lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo odrębną własność w postępowaniu egzekucyjnym.

## **§10.**

1. Członek nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy:
  - 1) członek uporczywie, lecz nie z winy umyślnej lub rażącego niedbalstwa uchyla się od wykonywania zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni, a w szczególności zalega z zapłatą należności za używanie lokalu lub z innych tytułów za co najmniej trzy okresy płatności,
  - 2) członek uchyla się od zawarcia umowy o budowę lokalu albo ustanowienie na rzecz członka spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu,
  - 3) rozwiązana została umowa o budowę lokalu,
  - 4) członek zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo odrębną własność lokalu lub wygasło jego spółdzielcze prawo do lokalu,
  - 5) członek nie wpłacił w określonym terminie wymaganego wpisowego lub udziału albo wkładu.”

## **§11.**

1. Członka zmarłego skreśla Zarząd z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną skreśla Zarząd z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania lub wykreślenia z rejestru.

## **§12.**

1. Wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru dokonuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu, po przednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka.

2. Spółdzielnia zobowiązana jest zawiadomić zainteresowanego członka o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrywana sprawa jego wykluczenia lub wykreślenia.  
Zawiadomienie powinno być doręczone co najmniej na siedem dni przed terminem posiedzenia i zawierać informacje o prawie członka do złożenia wyjaśnień oraz pouczenie, że w razie nie przybycia Rada Nadzorcza rozpatrzy wnioski bez jego udziału. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
3. Rada Nadzorcza zawiadamia członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu albo wykluczeniu ze Spółdzielni w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierowała się Rada Nadzorcza uznając, że zachowanie członka wyczerpuje znamiona wykluczenia lub wykreślenia określone w §9. i 10. Statutu. Zawiadomienie zwrócone z powodu niezgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
4. Wykluczony lub wykreślony członek ma prawo:
  - a) odwołać się od uchwały o wykluczeniu lub wykreśleniu do Zebrania Przedstawicieli Członków w ciągu jednego miesiąca od dnia otrzymania zawiadomienia, o którym mowa w ust.3., albo
  - b) zaskarżyć uchwałę o wykluczeniu lub wykreśleniu do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia mu uchwały z uzasadnieniem.
5. Odwołanie członka, o którym mowa ust.4 pkt a) powinno być rozpatrzone na najbliższym Zebraniu Przedstawicieli Członków, jeżeli złożone zostało co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem a członek ma prawo być obecny przy jego rozpatrywaniu i je popierać. W pozostałych przypadkach odwołanie powinno być rozpatrzone nie później, niż w ciągu dwunastu miesięcy od dnia jego wniesienia. Odwołujący się członek powinien być zawiadomiony o terminie Zebrania Przedstawicieli Członków, na którym będzie rozpatrywane na 21 dni przed tym terminem.
6. Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
  - a) bezskutecznego upływu terminu zaskarżenia uchwały do sądu, chyba, że członek wniósł w terminie określonym w ust. 4 pkt a) odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej do Zebrania Przedstawicieli Członków,
  - b) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Zebrania Przedstawicieli Członków,
  - c) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej lub Zebrania Przedstawicieli Członków.
7. O uchwale Zebrania Przedstawicieli Członków odwołujący się powinien być zawiadomiony w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.

## **C. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE**

### **§13.**

1. Od uchwał w sprawach między członkiem, a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odwołanie przysługuje tylko do jednego organu bezpośrednio wyższego.
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
3. Decyzja odmowna powinna zawierać uzasadnienie wraz z pouczeniem o prawie odwołania się w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu.

4. Odwołanie od uchwały Zarządu rozpatruje Rada Nadzorcza najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Odpis uchwały Rady Nadzorczej wraz z jej uzasadnieniem Spółdzielnia zobowiązana jest doręczyć członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Zebrania Przedstawicieli Członków w ciągu 30 dni od jej doręczenia z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Zebraniu Przedstawicieli Członków, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
6. Uchwała Zebrania Przedstawicieli Członków jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu w terminie 14 dni od daty jej podjęcia.

#### **§14.**

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje Statut, powinny być doręczone członkom pisemnie listami poleconymi lub za pokwitowaniem.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Członek obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swego adresu. Pismo zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu ma moc prawną doręczenia.

#### **§15.**

Organ odwoławczy może rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

### **D. WPISOWE I UDZIAŁY**

#### **§16.**

1. Wpisowe wynosi 20% minimalnego wynagrodzenia za pracę obowiązującego w dacie przyjęcia w poczet członków.
2. Udział wynosi 30% minimalnego wynagrodzenia za pracę obowiązującego w dacie przyjęcia w poczet członków.
3. Członkowie zobowiązani są wnieść do Spółdzielni następującą ilość udziałów:
  - a) w przypadku ubiegania się o lokal mieszkalny — 1 udział,
  - b) w przypadku ubiegania się o lokal użytkowy — 10 udziałów,
  - c) w przypadku ubiegania się o garaż — 1 udział.
4. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest zobowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o przyjęciu w poczet członków.
5. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.
6. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

#### **§17.**

W razie ustania członkostwa Spółdzielnia zwraca udziały byłemu członkowi lub osobie przez niego wskazanej. Zwrotu kwot wpłaconych na udziały dokonuje się w ciągu 3 miesięcy od daty zatwierdzenia przez Zebranie Przedstawicieli Członków sprawozdania finansowego za rok, w którym nastąpiło ustanie członkostwa.

### **III. PRAWA DO LOKALI**

#### **ROZDZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

##### **§18.**

1. Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków, Spółdzielnia może:
  - a) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - b) ustanawiać spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - c) ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub użytkowego,
  - d) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe również osobom, które nie są członkami Spółdzielni.

#### **ROZDZIAŁ II. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO**

##### **§19.**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem, a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w Statucie oraz w uchwałach właściwych organów Spółdzielni.
3. Ponadto umowa powinna w szczególności zawierać:
  - 1) oznaczenie lokalu mieszkalnego, w tym jego powierzchnię,
  - 2) wskazanie osób, które mają wspólnie z członkiem zamieszkać.

##### **§20.**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

##### **§21.**

Z członkiem ubiegającym się o ustanowienie lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie lokatorskiego spółdzielczego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) oświadczenie Spółdzielni jaki posiada tytuł prawny do gruntu,
- 2) określenie lokalu mieszkalnego, o który członek się ubiega, w tym jego rodzaj, położenie i powierzchnię,
- 3) wskazanie osób, które mają wspólnie z członkiem zamieszkać,

- 4) zobowiązanie członka do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową — określonych w umowie,
- 5) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 6) określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego, termin jego wpłaty bądź harmonogram wnoszenia rat,
- 7) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy,
- 8) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
- 9) określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania,
- 10) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu mieszkaniowego.

### **§22.**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w §21. pkt 4) i 6), bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
3. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

### **§23.**

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

### **§24.**

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu 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 dokonali 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.

### **§25.**

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o których 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 prawa do lokalu.

3. Przepis ust. 1. nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

### **§26.**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w §24. ust. 2., roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich: dzieciom i osobom bliskim.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub niedokonania czynności, o których mowa w §25., roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłym członkiem : małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
3. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 2., które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1. – 3., konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
5. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 3., staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
6. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3., przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy.

### **§27.**

Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

## **ROZDZIAŁ III. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU**

### **§28.**

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład budowlany oraz uiszczać opłaty określone w Statucie oraz w uchwałach właściwych organów Spółdzielni.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.

3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
4. Przed wygaśnięciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawarcie umowy o ustanowienie tego prawa jest nieważne.
5. 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 nie krótszego niż 3 miesiące wystąpienia do Sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

### **§28a**

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 wymaga formy aktu notarialnego.
4. Zbycie prawa do części lokalu jest nieważne.
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 uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością, jest nieważna.

### **§28b**

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) oświadczenie Spółdzielni jaki posiada tytuł prawny do gruntu,
  - 2) określenie lokalu, o który członek się ubiega, w tym jego rodzaj, położenie i powierzchnię,
  - 3) wskazanie osób współuprawnionych, zobowiązanie członka do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową — określonych w umowie,
  - 4) zasady partycypowania członka w kosztach zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal oraz zasady jego uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową — określonych w umowie.
  - 5) określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego, termin jego wpłaty bądź harmonogram wnoszenia rat,

- 6) określenie zasad ustalania kosztów budowy lokalu,
- 7) określenie terminu zakończenia realizacji zadania inwestycyjnego oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia realizacji tego zadania,
- 8) określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania,
- 9) termin ostatecznego rozliczenia zadania inwestycyjnego i ustalenia wysokości wkładu budowlanego.

### **§28c**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w §28b pkt 4), bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

### **§28d**

1. Z chwila zawarcia umowy o budowę lokalu powstaje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własnościowego prawa do lokalu”. Ekspektatywa własnościowego prawa do lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własnościowego prawa do lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwila 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 §28. ust. 5. i 6. stosuje się odpowiednio.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własnościowego prawa do lokalu wymaga formy aktu notarialnego.

### **§28e**

Spółdzielnia jest zobowiązana prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

### **§28f**

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

### **§29**

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przekształcenie przysługującego członkowi prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

2. Umowę o przekształcenie prawa do lokalu Spółdzielnia zawiera z członkiem po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty przypadających na jego lokal uzupełnienia wkładu mieszkaniowego z tytułu modernizacji budynku,
  - 3) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
  - 4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w §61.,
  - 5) wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wniesionego całego wkładu mieszkaniowego albo jego części. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, to różnica między wartością rynkową lokalu a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego podlega zmniejszeniu o 50% wartości pomocy uzyskanej przez Spółdzielnię zwaloryzowanej proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu.
3. Wysokość wkładu mieszkaniowego waloryzuje się proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu. Wartość rynkową lokalu określa się na podstawie działu IV rozdziału I ustawy o gospodarce nieruchomościami.
4. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

### **§30.**

W wypadku ustania członkostwa jednego ze współuprawnionych z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo obojga małżonków, przepisy §28. ust. 5. i 6. stosuje się odpowiednio.

### **§31.**

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.

### **§32.**

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w §61., rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art.16 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

### **§33.**

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązane do opróżnienia

lokalu w terminie trzech miesięcy od daty wygaśnięcia prawa. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

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

#### **§34.**

Do budowy domów jednorodzinnych rozpoczętych po dniu 24.04.2001r. stosuje się odpowiednio przepisy §§35. do 40.

### **ROZDZIAŁ IV. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU**

#### **§35.**

Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać obie strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a w szczególności powinna zawierać:

- 1) oświadczenie Spółdzielni jaki posiada tytuł prawny do gruntu,
- 2) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 3) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową — określonych w umowie,
- 4) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 5) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 6) określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego, terminu jego wpłaty bądź harmonogramu wnoszenia rat,
- 7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
- 8) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu budowlanego,
- 9) określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania.

#### **§36.**

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w §35. 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 . Przepis §40. stosuje się odpowiednio.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### **§37.**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w §35. pkt 3) i 6), bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione albo niemożliwe.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

### **§38.**

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

### **§39.**

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

### **§40.**

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu nie krótszego niż 3 miesiące wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

## **ROZDZIAŁ V. WYNAJEM LOKALI**

### **§41.**

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe, w tym garaże członkom oraz osobom fizycznym i osobom prawnym nie będącym członkami Spółdzielni.

### **§42.**

Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, wysokość kaucji, czas trwania najmu oraz inne postanowienia określa umowa zawarta z najemcą.

## **ROZDZIAŁ VI. ZAMIANA LOKALI**

### **§43.**

1. Spółdzielnia umożliwia członkom wzajemną zamianę lokali mieszkalnych, także z osobami zajmującymi lokale mieszkalne nie stanowiące własności Spółdzielni.
2. Postanowienia ust. 1. stosuje się odpowiednio do lokali o innym przeznaczeniu.
3. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

## **ROZDZIAŁ VII. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI**

### **A. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO SPRZEDAŻ MIESZKAŃ**

### **§44.**

Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być przez spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.

### **§45.**

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 zadłużeń z tytułu opłat, o których mowa w §61.,
  - 2) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w §21. pkt 4), w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 3) spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu mieszkaniowego z tytułu modernizacji budynku,
  - 4) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
  - 5) wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wniesionego całego wkładu mieszkaniowego albo jego części.

Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, to różnica pomiędzy wartością rynkową lokalu a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego podlega zmniejszeniu o 50% wartości pomocy uzyskanej przez Spółdzielnię zwaloryzowanej proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu.
2. Wysokość wkładu mieszkaniowego waloryzuje się proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu. Wartość rynkową określa się na podstawie działu IV, rozdziału I, ustawy o gospodarce nieruchomościami.
3. Koszty przeniesienia własności lokalu, a w szczególności:
  - wyceny wartości rynkowej lokalu,
  - zawarcia umowy,
  - założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej, a także związane ze scaleniem i podziałem nieruchomości, czynnościami związanymi z rozgraniczeniem

nieruchomości, ewidencją gruntów i budynków, w tym prac geodezyjnych, które nie zostaną Spółdzielni zrefundowane, koszty określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach itp. obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

4. Spłaty, o których mowa w ust. 1., członek zobowiązany jest dokonać w terminie ustalonym przez Zarząd.
5. Wpływy z wpłat, o których mowa w ust. 1. pkt 5) Spółdzielnia przeznaczają na uzupełnienie jej funduszu remontowego po spłacie podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal.

#### **§46.**

1. Postanowienia §45. stosuje się również do przeniesienia własności lokatorskiego prawa do lokalu powstałego przed 24.04.2001 r.
2. Wpłatę różnicy, o której mowa w §45. ust. 1. pkt 5) przeznaczają się na uzupełnienie funduszu remontowego Spółdzielni po spłacie podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal.

### **B. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU**

#### **§47.**

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w §28b, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu budowlanego z tytułu modernizacji budynku,
  - 3) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
  - 4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w §61.
2. Koszty przeniesienia własności lokalu, a w szczególności:
  - 1) zawarcia umowy,
  - 2) założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej,
  - 3) a także koszty związane ze scaleniem i podziałem nieruchomości, czynnościami związanymi z rozgraniczeniem nieruchomości, ewidencją gruntów i budynków, w tym prac geodezyjnych, które nie zostaną Spółdzielni zrefundowane, koszty określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach itp. obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na tego członka ułamek udziału we współwłasności tego garażu przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego spłat o których mowa w §47. ust. 1.

4. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków, o których mowa w ust. 3., pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci członkowie, zgodnie z postanowieniami §47. ust. 2.

#### **§48.**

Splaty, o których mowa w §47. ust. 1., członek zobowiązany jest dokonać w terminie ustalonym przez Zarząd.

## **IV. WKŁADY**

### **ROZDZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

#### **§49.**

1. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami niniejszego statutu.
2. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1., rozumie się część kosztów inwestycji, w ramach której budowany jest lokal członka, rzeczywiście poniesionych i przypadających na jego lokal.
3. Ustalanie kosztów budowy lokalu dokonuje się w trzech etapach:
  - 1) wstępnie - na podstawie dokumentacji projektowo -kosztorysowej danej inwestycji,
  - 2) po zakończeniu budowy lokalu i wydaniu go członkowi — na podstawie kosztów już poniesionych,
  - 3) ostatecznie — w terminie 3 miesięcy po zakończeniu i ostatecznym rozliczeniu inwestycji — na podstawie kosztów rzeczywiście poniesionych.
4. Członek obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany w terminach i w wysokości ustalonych w umowie o ustanowienie prawa oraz według zasad określonych w Statucie.

#### **§50.**

Przy ustalaniu kosztów i warunków realizacji poszczególnych inwestycji Spółdzielnia zobowiązana jest w szczególności uwzględnić:

- 1) zakres rzeczowy realizowanej inwestycji,
- 2) sposób ewidencjonowania kosztów, tj. kosztów, które 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),
- 3) zasady rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali użytkowych jeśli takie są w budynku mieszkalnym,
- 4) podział składników kosztów budowy części mieszkalnej z ustaleniem, które z nich rozliczane są na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (ze względu na sposób wykończenia i wyposażenia),
- 5) zróżnicowanie obciążenia kosztami budowy z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).

## **ROZDZIAŁ II. WKŁADY MIESZKANIOWE**

### **§51.**

1. Wkład mieszkaniowy wnosi członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na lokal członka a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego sfinansowana została z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy lokalu członka, obowiązany jest on uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące wcześniej innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego innej osobie oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
4. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu. Nie dotyczy to osób, którym przysługuje roszczenie przewidziane w §26.
5. W wypadku modernizacji budynku członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego zobowiązany jest uzupełnić wkład mieszkaniowy.

### **A. ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADU MIESZKANIOWEGO**

#### **§52.**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztu budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w §51. ust. 3.
2. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy ustalony w sposób określony w ust. 1. nie może być wyższy od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
3. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w §26. ust. 3., Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane na zasadach określonych w ust. 1.

#### **§53.**

Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego jest opróżnienie lokalu.

#### **§54.**

Spółdzielni przysługuje prawo potrącenia z wkładu mieszkaniowego wszelkich wierzytelności przysługujących jej wobec członka, w tym również z tytułu opłat za używanie lokalu.

## **§55.**

1. Rozliczenie z tytułu wkładu mieszkaniowego następuje na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu a gdy prawo to jeszcze nie zostało ustanowione — na dzień ustania członkostwa.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest zwrócić wkład mieszkaniowy w terminie 90 dni od dnia zajścia zdarzeń, o których mowa w ust. 1., a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku — nie później niż w ciągu 90 dni od przedłożenia Spółdzielni prawomocnego postanowienia o nabyciu spadku.
3. Koszty ustalenia wartości rynkowej wkładu mieszkaniowego obciążają osobę uprawnioną do otrzymania tego wkładu.

## **ROZDZIAŁ III. WKŁADY BUDOWLANE**

### **§56.**

1. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub ustanowienie odrębnej własności nowo budowanego lokalu wnosi wkład budowlany na zasadach określonych w umowie o budowę lokalu i według zasad określonych w Statucie.
2. Wkładem budowlanym dla pozostałych lokali jest wartość rynkowa lokalu ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego na zasadach określonych w dziale IV rozdziale I ustawy o gospodarce nieruchomościami.
3. Postanowienia ust. 2. stosuje się odpowiednio do członka zawierającego umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, do którego wygasło prawo przysługującej innej osobie. Taki członek wnosi wkład budowlany w wysokości wkładu wypłaconego innej osobie, o której mowa w §58., oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
4. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu wnosi wkład budowlany zwaloryzowany według aktualnej wartości rynkowej lokalu.

### **§57.**

1. W przypadku przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu członek wnosi wkład budowlany na zasadach określonych w §29. ust. 2. Na poczet wkładu budowlanego zalicza się wkład mieszkaniowy członka zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.
2. Na pisemny wniosek członka kwota wymaganego do wpłaty wkładu budowlanego wyliczonego w sposób określony w ust. 1. może być rozłożona na najwyżej 36 miesięczne raty według następujących zasad:
  - 1) w przypadku spłaty do 24 miesięcznych rat — raty są nieoprocentowane,
  - 2) w przypadku spłaty do 36 miesięcznych rat — raty są oprocentowane począwszy od pierwszej raty w wysokości 50% obowiązujących w dniu wpłaty raty odsetek ustawowych.
3. W przypadku jednorazowej wpłaty wymaganego wkładu budowlanego obliczonego według zasad określonych w ust. 1. członkowi przysługuje bonifikata w wysokości 50% wartości kwoty należnej do wpłaty.

4. Koszty określenia wartości rynkowej, o której mowa w ust. 1. obciążają członka, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o przekształcenie prawa do lokalu mieszkalnego.

## **A. ROZLICZENIE Z TYTUŁU WKŁADU BUDOWLANEGO**

### **§58.**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia zwraca uprawnionemu wartość rynkową tego prawa, przy czym przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalona z uwzględnieniem postanowień ust. 2., nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu — potrąca się kwotę nie spłaconego kredytu wraz z odsetkami.

### **§59.**

Spółdzielni przysługuje prawo potrącenia z wkładu budowlanego wszelkich wierzytelności przysługujących jej wobec członka, w tym również opłat za używanie lokalu.

### **§60.**

1. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.
2. Rozliczenie z tytułu wkładu budowlanego następuje na dzień wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a gdy prawo to jeszcze nie zostało ustanowione — na dzień ustania członkostwa.
3. Spółdzielnia zobowiązana jest zwrócić wkład budowlany osobie uprawnionej w terminie 90 dni od dnia zajścia zdarzeń, o których mowa w ust. 2., a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku nie później niż w terminie 90 dni od dnia przedłożenia Spółdzielni prawomocnego postanowienia o nabyciu spadku i opróżnienia lokalu.
4. Koszty ustalenia wartości rynkowej wkładu budowlanego obciążają osobę uprawnioną do otrzymania tego wkładu

## **V. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI**

### **§61.**

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć — poprzez uiszczenie stosownych opłat ustalonych przez właściwe organy Spółdzielni — w wydatkach związanych:
  - 1) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
  - 2) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 3) z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię,
  - 4) ze spłatą wszelkich należności związanych z uzyskaniem kredytu, w tym i odsetek, zaciągniętego przez Spółdzielnię na budowę zadania inwestycyjnego w części przypadającej na zajmowany lokal,
  - 5) w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów.

2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych:
  - 1) z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
  - 2) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
  - 3) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 4) z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię.
  - 5) w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów.
3. Do zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów zalicza się w szczególności koszty wdrożenia ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (np. niezrefundowane koszty związane z określeniem nieruchomości odrębnych — ich podział, scalenie, wydzielenie — koszty określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach itp.).
4. Za opłaty, o których mowa w ust. 1. i 2. oraz §62. solidarnie z członkami Spółdzielni odpowiadają:
  - 1) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
  - 2) osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

#### **§62.**

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uiszczać opłaty, o których mowa w §61. od chwili postawienia im lokali do dyspozycji.

#### **§63.**

Wysokość opłat, o których mowa w §61. ustala się na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i przewidywanych kosztów dostawy mediów w danym roku dla poszczególnych nieruchomości z uwzględnieniem odpowiednich jednostek rozliczeniowych. Regulamin określający szczegółowe zasady uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości uchwała Rada Nadzorcza.

#### **§64.**

Różnica pomiędzy kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

#### **§65.**

1. Opłaty, o których mowa w §61. wnosi się co miesiąc z góry do 20-go dnia miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić członków 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.
3. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka przedstawić kalkulację wysokości opłat, których zasadność członkowie mogą kwestionować, na drodze postępowania sądowego. Wystąpienie na drogę postępowania sądowego nie zwalnia członków z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.
4. Członek Spółdzielni nie może potrącać należności przysługujących mu od Spółdzielni z należnych od niego opłat za używanie lokalu.

5. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w §61. Spółdzielnia może pobierać odsetki w wysokości ustawowej.

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

### **§66.**

Dodatkowym wyposażeniem lokalu są elementy o charakterze trwałym zainstalowane przez członka Spółdzielni z jego środków własnych i we własnym zakresie, podnoszące wartość funkcjonalną, użytkową i estetyczną lokalu.

### **§67.**

1. W przypadku zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub zamiany spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonywane mogą być wyłącznie pomiędzy zainteresowanymi stronami bez udziału Spółdzielni.
2. W przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do spółdzielczego lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu oraz przekazaniu tego lokalu do dyspozycji Spółdzielni w stanie wolnym, rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonane zostanie pod warunkiem, że Spółdzielnia:
  - 1) wyraziła zgodę na dodatkowe wyposażenie,
  - 2) uznała poniesione nakłady za przydatne pod względem użytkowym i estetycznym.Wartość nakładów wyceniona zostanie przez Spółdzielnię na dzień przekazania jej lokalu.

## **VII. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

### **§68**

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Zebranie Przedstawicieli Członków,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd,
  - 4) Zebranie Grup Członkowskich.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1. pkt 1) – 3) dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.

### **A. ZEBRANIE PRZEDSTAWICIELI CZŁONKÓW**

### **§69**

1. Zebranie Przedstawicieli Członków jest najwyższym organem Spółdzielni zastępującym Walne Zgromadzenie, gdyż Spółdzielnia liczy ponad 300 członków.
2. Przedstawiciel może brać udział w Zebraniu Przedstawicieli Członków tylko osobiście, a osoby prawne — przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego przedstawiciela.
3. Każdy przedstawiciel ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.

4. W Zebraniu Przedstawicieli Członków mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

#### **§70.**

1. Wyboru przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli Członków dokonują Zebrania Grup Członkowskich wg klucza reprezentacji:
  - 1) 1 przedstawiciel na każdą całkowitą lub rozpoczętą grupę 20 członków zamieszkałych w danej Grupie Członkowskiej.
  - 2) Ponadto dokonuje się wyboru zastępców przedstawicieli w liczbie 20% wybranych przedstawicieli (nie mniej niż 1). Za zastępców przedstawicieli uważa się kandydatów, którzy w wyborach przedstawicieli na Zebraniu Grupy Członkowskiej uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
  - 3) W razie gdy przedstawiciel nie uczestniczy w Zebraniu Przedstawicieli Członków, w zebraniu tym z prawem głosu bierze udział zastępca przedstawiciela. Czas trwania przedstawicielstwa wynosi 4 lata i uprawnia przedstawicieli do uczestniczenia we wszystkich Zebraniach Przedstawicieli Członków zwołanych w okresie trwania przedstawicielstwa.
2. Mandat przedstawiciela wygasa z upływem terminu określonego w ust. 2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje wskutek rezygnacji, odwołania przez organ dokonujący wyboru lub ustania członkostwa w Spółdzielni względnie cofnięcia pełnomocnictwa w przypadku przedstawiciela osoby prawnej. Na miejsce przedstawiciela, który mandat utracił, Zebranie Grupy Członkowskiej dokonuje wyboru — do końca kadencji — innego przedstawiciela.

#### **§71.**

Do wyłącznej właściwości Zebrania Przedstawicieli Członków należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i oświatowo-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) rozpatrywania wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu,
- 6) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
- 9) uchwalanie zmian statutu,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do Związku Rewizyjnego lub wystąpienie z niego oraz upoważnianie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 12) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 14) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.

15) podejmowanie uchwał w sprawie budowy domów wielo- i jednorodzinnych.

### **§72.**

1. Zebranie Przedstawicieli Członków zwołuje Zarząd co najmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Zarząd obowiązany jest także zwołać Zebranie Przedstawicieli Członków na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) 1/3 przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli Członków,
  - 3) 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni,
  - 4) zebrań grup członkowskich obejmujących co najmniej 1/5 ogólnej liczby członków Spółdzielni.
3. Żądanie zwołania Zebrania Przedstawicieli Członków powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
4. Zebranie Przedstawicieli Członków w wypadkach określonych w ust. 2. powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 6 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może zwołać je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
5. Organ zwołujący Zebranie Przedstawicieli Członków zobowiązany jest do umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Zebrania Przedstawicieli Członków na żądania:
  - 1) uprawnionych do żądania zwołania Zebrania Przedstawicieli Członków,
  - 2) przynajmniej 1/10 przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli Członków,
  - 3) zebrania przynajmniej jednej Grupy Członkowskiej.
6. Żądanie, o którym mowa w ust. 5. winno być wniesione na piśmie co najmniej na 14 dni przed terminem Zebrania Przedstawicieli Członków.

### **§73.**

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Zebrania Przedstawicieli Członków zawiadamia się na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem Zebrania Przedstawicieli, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą.
2. Pozostałych Członków Spółdzielni zawiadamia się o czasie, miejscu i porządku obrad Zebrania Przedstawicieli Członków przez wywieszenie ogłoszeń w siedzibie i w domach Spółdzielni na 21 dni przed terminem Zebrania Przedstawicieli Członków.
3. W przypadku wniesienia do porządku obrad Zebrania Przedstawicieli Członków dodatkowych spraw uzupełniony porządek obrad podaje się do wiadomości na 7 dni przed terminem Zebrania Przedstawicieli Członków w sposób określony w ust. 1. i 2.

### **§74.**

1. Zebranie Przedstawicieli Członków może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości w terminach i w sposób określony w paragrafie poprzedzającym. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołanie członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Zebranie Przedstawicieli Członków może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Zebrania Przedstawicieli Członków, a także zmienić kolejność rozpatrywanych spraw objętych porządkiem obrad.
3. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów w obecności co najmniej połowy uprawnionych do głosowania, chyba, że ustawa lub statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.

## **§75.**

1. Zebranie Przedstawicieli Członków otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub wyznaczony przez Radę Nadzorczą jej przedstawiciel. Przedstawiciele dokonują wyboru Prezydium Zebrania w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz i przyjmują szczegółowy porządek obrad.

Tak ukonstytuowane prezydium kieruje obradami Zebrania Przedstawicieli Członków.

2. Przedstawiciele Członków obecni na Zebraniu Przedstawicieli Członków wybierają ze swego grona:
  - 1) 2 – 3 osobową komisję skrutacyjno-mandatową, której zadaniem jest sprawdzenie, czy listy obecności przedstawicieli są kompletne, zbadanie ważności ich mandatów, dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Zebrania Przedstawicieli Członków obliczenia wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu oraz wykonanie innych czynności technicznych związanych z przeprowadzeniem głosowania,
  - 2) 2 – 3 osobową komisję uchwał i wniosków dla rozpatrzenia pod względem formalnym i rzeczowym zgłoszonych wniosków i projektów uchwał w celu przedłożenia ich Zebraniu Przedstawicieli Członków,
  - 3) 2 – 3 osobową Komisję Wyborczą, której zadaniem jest ustalenie listy kandydatów do Rady Nadzorczej wraz z umotywowaniem przez zgłaszającego kandydatury. Kandydaci obowiązani są dokonać prezentacji własnej osoby i określić planowany zakres prac w Radzie Nadzorczej,
  - 4) inne komisje w razie potrzeby.
3. Każda komisja spisuje protokół ze swojej działalności, który podpisany przez przewodniczącego komisji i sekretarza komisji, przewodniczący komisji przekazuje sekretarzowi Zebrania Przedstawicieli Członków.
4. Przewodniczący komisji składają sprawozdania z czynności komisji oraz referują wnioski bezpośrednio na Zebraniu Przedstawicieli Członków.
5. Po przedstawieniu spraw zamieszczonych w porządku obrad przewodniczący Zebrania Przedstawicieli Członków otwiera dyskusję udzielając głosu przedstawicielom w kolejności zgłaszania się: za zgodą obecnych dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie. W sprawach formalnych przewodniczący Zebrania Przedstawicieli Członków udziela głosu poza kolejnością.
6. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
7. Po wyczerpaniu dyskusji w sprawach objętych porządkiem obrad, przewodniczący udziela głosu przewodniczącemu komisji uchwał i wniosków, który referuje i uzasadnia wnioski i projekty uchwał.
8. Przedstawione projekty przewodniczący poddaje pod głosowanie jawne z wyjątkiem wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej.
9. Na żądanie 1/3 liczby przedstawicieli obecnych na Zebraniu Przedstawicieli Członków przewodniczący zarządza głosowanie tajne lub imienne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
10. Sprawy nie objęte niniejszym statutem rozstrzyga prezydium Zebrania Przedstawicieli Członków zgodnie z ustawą i statutem oraz przyjętymi powszechnie zasadami obradowania.
11. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad Zebrania Przedstawicieli Członków.

## **§76.**

1. Uchwały Zebrania Przedstawicieli Członków obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.

2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub statutu, na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.

#### **§77.**

1. Z obrad Zebrania Przedstawicieli członków sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

### **B. RADA NADZORCZA**

#### **§78.**

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

#### **§79.**

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 członków wybranych spośród członków Spółdzielni.
2. W skład Rady Nadzorczej powinno wchodzić po jednym członku Spółdzielni z grup członkowskich "Żeromskiego", "Bema", oraz dwóch członków spółdzielni z grupy członkowskiej "Michała" (listy reprezentantów), a pozostałe miejsce mandatowe przysługuje z listy ogólnej.
3. Członkiem Rady Nadzorczej może być członek Spółdzielni, pełniący równocześnie z wyboru funkcję w innych organach Spółdzielni lub Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, z wyjątkiem przypadku, gdy członek ten pełni funkcję członka Zarządu Spółdzielni lub Zarządu Związku.

#### **§80.**

Członków Rady Nadzorczej wybiera Zebranie Przedstawicieli Członków.

#### **§81.**

Kadencja Rady Nadzorczej trwa 4 lata od Zebrania Przedstawicieli Członków, na którym Rada Nadzorcza została wybrana do Zebrania Przedstawicieli Członków zwołanego po upływie 4 lat w trybie §72. ust. 1.

#### **§82.**

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

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

#### **§83.**

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, uprawniony organ statutowy dokonuje wyboru — do końca kadencji Rady Nadzorczej — innego członka Spółdzielni.

## §84.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności kulturalno-oświatowej,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
    - a) badanie sprawozdań okresowych oraz rocznych sprawozdań finansowych, podejmowanie uchwał w sprawie wyboru biegłego rewidenta celem zbadania sprawozdania finansowego,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
    - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
  - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu,
  - 4) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 5) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 6) składanie Zebraniu Przedstawicieli Członków sprawozdań zawierających w szczególności wyniki lustracji i ocenę sprawozdania finansowego,
  - 7) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach: do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
  - 8) uchwalanie regulaminu Zarządu, Zebrania Grupy Członkowskiej
  - 9) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalanie wysokości wkładów na lokale mieszkalne, lokale innego przeznaczenia oraz domy jednorodzinne,
  - 10) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
  - 11) uchwalanie regulaminu uzyskiwania dodatkowej powierzchni użytkowej lub mieszkalnej w wyniku zabudowy części korytarza lub włączenia do mieszkania innych pomieszczeń,
  - 12) uchwalanie regulaminu w sprawie warunków organizacyjno-finansowych inwestycji realizowanych w celu sprzedaży mieszkań lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 13) ustalanie liczby przedstawicieli na Zebraniu Przedstawicieli Członków,
  - 14) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
  - 15) ustalanie podziału mandatów na Grupy Członkowskie,
  - 16) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
  - 17) zwoływanie Zebrań Przedstawicieli Członków na zasadach określonych w statucie,
  - 18) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie ze Spółdzielni lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
  - 19) uchwalanie regulaminów obejmujących szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni i szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni,
  - 20) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
  - 21) uczestniczenie w czynnościach lustracji i kontroli przeprowadzanych przez uprawnione organy oraz nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych i pokontrolnych,
  - 22) uchwalanie szczegółowych zasad uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
  - 23) podejmowanie uchwał w sprawie zwiększenia obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej,
  - 24) podejmowanie uchwał w sprawie budowy lokali o innym przeznaczeniu,

- 25) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 26) uchwalanie regulaminu przetargu na ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
  3. Rada Nadzorcza składa sprawozdania ze swej działalności Zebraniu Przedstawicieli Członków oraz Zebraniom Grup Członkowskich.

#### **§85.**

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności — zastępca przewodniczącego co najmniej raz na miesiąc.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Zebrania Przedstawicieli Członków w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być również zwołane na pisemny wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na pisemny wniosek Zarządu skierowany do przewodniczącego Rady Nadzorczej w terminie do 2-ch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

#### **§86.**

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inni zaproszeni goście.

#### **§87.**

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca i sekretarz .
  2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady.
  3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
- Naruszenie zakazu konkurencji stanowi postawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego wyżej, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności, wnosząc równocześnie do Zarządu żądanie zwołania Zebrania Przedstawicieli Członków zgodnie z postanowieniami §72. ust. 2. pkt 1), ust. 3. i 4. Statutu.

#### **§88.**

Dla sprawniejszego wykonywania swoich zadań Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz inne komisje — w miarę potrzeb.

#### **§89.**

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków.

## **C. ZARZĄD**

### **§90.**

1. Zarząd składa się z 2 do 3 osób, w tym prezesa, jego zastępcy wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać umiejętności kierowania i organizowania pracy w jednostkach gospodarczych.
3. Rada Nadzorcza może w każdym czasie odwołać członków Zarządu. Ponadto Zebranie Przedstawicieli Członków może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy w zależności od powierzonego stanowiska — na podstawie powołania albo umowy o pracę, stosownie do wymogów kodeksu pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska pracy przysługuje Zarządowi Spółdzielni.

### **§91.**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjmowania członków do Spółdzielni,
  - 2) podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem własności domów lub lokali a także zawieranie umów o spółdzielcze prawo do lokalu, o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, o ustanowienie odrębnej własności lokali oraz o budowę tych lokali,
  - 3) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności oświatowo-kulturalnej,
  - 4) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 5) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
  - 6) sporządzanie okresowych sprawozdań i rocznych sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i Zebraniu Przedstawicieli Członków do zatwierdzenia,
  - 7) zwoływanie Zebrań Grup Członkowskich i Zebrań Przedstawicieli Członków,
  - 8) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 9) udzielanie pełnomocnictw,
  - 10) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
  - 11) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Zebraniu Przedstawicieli Członków.

## **§92.**

1. Zarząd pracuje kolegialnie. Posiedzenia Zarządu odbywają się co najmniej raz w tygodniu. 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.

## **§93.**

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

## **§94.**

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 szczególnych.

## **D. ZEBRANIE GRUP CZŁONKOWSKICH**

### **§95.**

1. W Zebraniu Grupy Członkowskiej uczestniczą członkowie zamieszkali lub posiadający lokale o innym przeznaczeniu na terenie objętym działaniem Grupy Członkowskiej oraz przedstawiciele członków — osób prawnych, których lokale znajdują się na tym terenie.
2. Podział członków Spółdzielni na określone Grupy Członkowskie dokonuje raz w roku Rada Nadzorczą przed Zebraniem Przedstawicieli Członków, biorąc za podstawę liczbę członków Spółdzielni według stanu na dzień 1 stycznia tego roku, w którym odbędą się Zebrania Grup Członkowskich i podział na administracje.
3. Zebrania Grup Członkowskich zwołuje Zarząd Spółdzielni, zawiadamiając wszystkich członków danej Grupy, przez wywieszenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w budynkach zlokalizowanych na terenie działania Grupy Członkowskiej oraz w siedzibie Spółdzielni przynajmniej na 6 dni przed datą Zebrania, z podaniem terminu, miejsca i porządku obrad.
4. Każdy członek Spółdzielni uczestniczy tylko w jednym Zebraniu Grupy Członkowskiej i przysługuje mu jeden głos.
5. Na pisemny wniosek uprawnionych do żądania zwołania Zebrania Grupy Członkowskiej, zgłoszony nie później niż na 4 dni przed terminem tego Zebrania, Zarząd zobowiązany jest umieścić sprawy oznaczone we wniosku w porządku obrad. Uzupełniony porządek obrad podaje się do wiadomości członkom danej Grupy Członkowskiej co najmniej na 1 dzień przed terminem Zebrania w sposób określony w ust. 3.

### **§96.**

1. Do uprawnień Zebrania Grupy Członkowskiej należy:
  - 1) wybieranie i odwoływanie przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli Członków spośród członków Grupy Członkowskiej,

- 2) rozpatrywanie spraw, które mają być przedmiotem obrad najbliższego Zebrania Przedstawicieli Członków i zgłaszanie swoich wniosków w tych sprawach,
  - 3) rozpatrywanie okresowych sprawozdań Rady Nadzorczej, Zarządu,
  - 4) wyrażanie swojej opinii i zgłaszanie do właściwych organów Spółdzielni wniosków w sprawach Spółdzielni, a zwłaszcza we wspólnych sprawach członków wchodzących w skład Zebrania Grupy Członkowskiej,
2. Organ Spółdzielni, do którego kierowana jest opinia lub wniosek w trybie ust. 1. pkt 4), obowiązany jest tę opinię lub wniosek rozważyć i o sposobie ich wykorzystania powiadomić Zebranie Grupy Członkowskiej.

#### **§97.**

Tryb obradowania i składania wniosków oraz opinii określa Regulamin Zebrania Grupy Członkowskiej uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

#### **§98.**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego w interesie swych członków.
2. Zasady gospodarki określają ponoszone koszty działalności eksploatacyjnej, remontów zasobów mieszkaniowych, inwestycji, usług wykonawstwa własnego konserwacyjno-remontowo-budowlanego oraz innych usług.
3. Spółdzielnia rozlicza swoją działalność bezwynikowo poprzez ustalenie różnicy między kosztami, a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, łącznie z wynikami z innej działalności, pozostałymi kosztami i przychodami operacyjnymi i finansowymi oraz wynikami nadzwyczajnymi, która przechodzi na rok następny jako nadwyżka lub niedobór z całokształtu działalności Spółdzielni.
4. Różnica ta stanowi rozliczenia międzyokresowe kosztów i przychodów.

#### **§99.**

1. Fundusze zasadnicze Spółdzielni stanowią:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
  - 4) fundusz wkładów budowlanych,
  - 5) fundusz wkładów zaliczkowych,
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
  - 1) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
  - 2) inne fundusze celowe tworzone na podstawie uchwał Rady Nadzorczej,
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

#### **§100.**

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości, nie uregulowanych w statucie, obowiązują odpowiednie ustawy.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczych.
4. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu wykląda się w lokalu Spółdzielni co najmniej na czternaście dni przed terminem Zebrania Przedstawicieli Członków w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

#### **§101.**

Spółdzielnia może prowadzić działalność wynikową poza określoną w §98. W takim przypadku wynik na tej działalności stanowi zysk lub stratę bilansową rozliczaną wg zasad określonych w odrębnych przepisach.

#### **§102.**

1. Nadwyżka bilansowa Spółdzielni zasila fundusze statutowe Spółdzielni.
2. Podział nadwyżki bilansowej pomiędzy fundusze każdorazowo określa uchwała Zebrania Przedstawicieli Członków.
3. Strata bilansowa Spółdzielni pokrywana jest z funduszy w następującej kolejności:
  - 1) funduszu zasobowego,
  - 2) funduszu udziałowego,
  - 3) funduszu remontowego,
  - 4) funduszu wkładów mieszkaniowych,
  - 5) funduszu wkładów budowlanych,
4. Sposób pokrycia straty bilansowej określa uchwała Zebrania Przedstawicieli Członków.

### **IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

#### **§103.**

W sprawach nie unormowanych statutem obowiązują przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy — Prawo spółdzielcze oraz innych ustaw.

#### **§104.**

Niniejszy statut uchwalony został przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 11.12.2002r. z mocą obowiązującą od daty zarejestrowania w dniu 18.02.2003r., zmieniony uchwałą Zebrania Przedstawicieli Członków z dnia 24.06.2003r. z mocą obowiązującą od daty zarejestrowania i zmieniony uchwałą Zebrania Przedstawicieli Członków z dnia 15 czerwca 2004 roku z mocą obowiązującą od daty zarejestrowania zmieniony uchwałą Zebrania Przedstawicieli Członków z dnia 6 czerwca 2006 roku z mocą obowiązującą od daty zarejestrowania.