

# ROZDZIAŁ I

## POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 1.

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa w Pisz.
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Pisz zwana dalej "Spółdzielnią" działa na podstawie przepisów:
  - a) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych /Dz.U. z 2001r. Nr 4, poz. 27 z późniejszymi zmianami/,
  - b) ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze /jedn. tekst: Dz.U. z 1995r. Nr 54, poz. 288 z późniejszymi zmianami/,
  - c) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego /Dz.U. Nr 71, poz. 733/,
  - d) ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali /jedn. tekst Dz.U z 2000 r. Nr 180, poz. 903/,
  - e) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /jedn. tekst Dz.U z 2000 r. Nr 46, poz. 543/,
  - f) innych ustaw oraz postanowień niniejszego statutu.

### § 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest Pisz.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
3. Terenem działania Spółdzielni jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej.
4. Spółdzielnia może się zrzeszać w związkach spółdzielczych, stowarzyszeniach i organizacjach gospodarczych, tworzyć lub przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych.

### § 3.

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

### § 4.

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 2) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
  - 3) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
  - 4) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
  - 5) pozostała działalność rozrywkowa i rekreacyjna.
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
  - 1) budowę lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
  - 2) budowę lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali mieszkalnych znajdujących się w tych budynkach,
  - 3) budowę lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków

własności tych domów,

4) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych ,lub domów jednorodzinnych,

5) budowę lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,

6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej własność oraz własność jej członków,

7) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienie jej członków – na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem tej nieruchomości),

8) prowadzenie innej działalności gospodarczej, jeżeli działalność ta jest związana bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa § 3, a w szczególności:

- działalności budowlanej i remontowej na rzecz osób trzecich,

- działalności w zakresie usług inwestycyjnych, w tym usług inwestora zastępczego i nadzoru inwestycyjnego na rzecz osób trzecich.

## § 5.

1. W celu realizacji przedmiotu swojej działalności Spółdzielnia:
  - 1) prowadzi działalność inwestycyjną,
  - 2) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
  - 3) wydierżawia grunty stanowiące jej własność lub będące w jej użytkowaniu wieczystym,
  - 4) zaciąga kredyty, również w Krajowym Funduszu Mieszkaniowym na realizację przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych Spółdzielni,
  - 5) prowadzi działalność w dziedzinie rynku kapitałowego,
  - 6) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną na rzecz członków i ich rodzin,
  - 7) prowadzi działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celów określonych w § 3 statutu na zasadach określonych w odrębnych przepisach.
2. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie.
3. Spółdzielnia może współdziałać na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe i cywilne, a także – w przypadkach gospodarczo uzasadnionych – zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami.
4. Pożytki i inne dochody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

## ROZDZIAŁ II

### CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

#### A. Przyjmowanie w poczet członków.

## § 6.

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna z tym, że takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

4. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.

#### § 7.

1. Warunkiem przyjęcia na członka Spółdzielni jest złożenie deklaracji, która pod rygorem nieważności winna być złożona w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja winna zawierać jego imię i nazwisko oraz adres zamieszkania, a jeżeli przystępującym jest osoba prawna – jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów oraz dane dotyczące wkładów.
2. W formie pisemnej deklaruje się także dalsze udziały i wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji.
3. Członek Spółdzielni może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.

#### § 8.

1. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd.
2. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub członka Zarządu i osoby przez Zarząd upoważnionej z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
3. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający dane przewidziane w art. 30 Prawa Spółdzielczego, a ponadto zawiera informację o wysokości zadłużenia członka wobec Spółdzielni. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni mają prawo przeglądać rejestr.

#### § 9.

1. Zarząd, z zastrzeżeniem pkt. 3, nie może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby fizycznej, spełniającej wymogi statutu, która:
  - 1) ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem własnościowego prawa do lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, licytacji lub umowy,
  - 2) ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem prawa odrębnej własności lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, licytacji lub umowy,
  - 3) przedłożyła prawomocny wyrok sądowy orzekający o przyznaniu po rozwodzie lub unieważnienia małżeństwa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego albo też umowę z byłym małżonkiem w sprawie podziału majątku dorobkowego, na mocy której przypadło jej prawo do tego lokalu oraz złożyła deklarację członkowską przed upływem trzech miesięcy od uzyskania prawa,
  - 4) przedłożyła prawomocny wyrok sądowy orzekający o przyznaniu jej prawa do odrębnej własności lokalu po rozwodzie lub unieważnieniu małżeństwa albo też umowę z byłym małżonkiem w sprawie podziału majątku dorobkowego, na mocy której przypadło jej prawo do tego lokalu,
  - 5) nabyła w drodze umowy, dziedziczenia lub zapisu ekspektatywę odrębnej własności lokalu i złożyła deklarację członkowską,
  - 6) ubiega się o członkostwo w celu zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu na podstawie art. 10 lub art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 7) jest małżonkiem członka Spółdzielni, jeżeli temu małżonkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności,
  - 8) ubiega się o członkostwo na podstawie postanowień art. 14 ust. 1 lub art. 15 ust. 1-3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 9) została wskazana przez członka Spółdzielni na podstawie art. 21 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jako osoba uprawniona do ustanowienia na jej rzecz odrębnej własności lokalu.
2. W sytuacji przewidzianej w ust. 1 pkt. 1, 2 i 8 jeżeli zgłasza się kilku uprawnionych o wyborze jednego z nich rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego przez Spółdzielnię do wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

3. Zarząd może odmówić przyjęcia w poczet członków małżonka, dziecka lub innej osoby bliskiej byłego członka, która ubiega się o przyjęcie w poczet członków na skutek wykluczenia tego członka ze Spółdzielni, jeżeli przyczyny, które spowodowały to wykluczenie, dotyczą osoby ubiegającej się o przyjęcie do Spółdzielni.

## § 10.

1. Uchwałę w sprawie przyjęcia w poczet członków Zarząd jest zobowiązany podjąć w ciągu jednego miesiąca od złożenia deklaracji.
2. Osobę, która złożyła deklarację, należy zawiadomić o treści uchwały Zarządu w terminie dwóch tygodni od jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia winno zawierać uzasadnienie i pouczenie o treści ust. 3.
3. Osoba, której odmówiono przyjęcia w poczet członków może w terminie dwóch tygodni od otrzymania zawiadomienia o odmowie wnieść odwołanie do Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza obowiązana jest rozpatrzyć odwołanie nie później niż w terminie trzech miesięcy od jej wniesienia. Postanowienia ust. 2 dotyczące zawiadomienia o treści uchwały i uzasadnienia stosuje się odpowiednio.

## B. Prawa i obowiązki członków.

## § 11.

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członek Spółdzielni ma prawo:
  - 1) uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu;
  - 2) wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni;
  - 3) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności;
  - 4) udziału w nadwyżce bilansowej;
  - 5) do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności.
3. Członek Spółdzielni ma prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi.
4. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Wysokość tych kosztów określa Zarząd Spółdzielni uwzględniając jedynie faktyczne koszty sporządzenia odpisów i kopii.
5. Statut Spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni.

## § 12.

Członek jest obowiązany:

1. przestrzegać postanowień statutu, regulaminów wydanych na jego podstawie i innych uchwał organów Spółdzielni,
2. zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka i we wniosku złożonym w związku z ubieganiem się o zawarcie umowy o budowę lokalu,
3. wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
4. jeśli przysługuje mu lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest zobowiązany uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu,

5. jeśli oczekuje na ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu jest zobowiązany uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych i budowlanych i innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami statutu,
6. uczestniczyć w kosztach budowy, eksploatacji i utrzymywania nieruchomości spółdzielczych, działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego na zasadach określonych w umowie i statucie w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal oraz przez uiszczanie terminowych opłat związanych z używaniem lokalu,
7. w pełni pokrywać koszty nabycia przez Spółdzielnię własności lub wieczystego użytkowania gruntu,
8. utrzymywać swój lokal w należyłym stanie technicznym,
9. przestrzegać regulaminu porządku domowego,
10. na żądanie Spółdzielni zezwolić na wejście do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, modernizacji, remontu, usunięcia awarii a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub poszczególnych lokali w dodatkowe urządzenia i instalacje oraz do dokonania koniecznych przeglądów. Jeżeli lokator jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej,
11. dbać o dobro Spółdzielni, jej rozwój oraz poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie.

### C. Wpisowe i udziały.

#### § 13.

1. Wpisowe wynosi 15% minimalnego wynagrodzenia za pracę określonego odrębną ustawą.
2. Udział wynosi 20% minimalnego wynagrodzenia za pracę określonego odrębną ustawą. Członek zobowiązany jest wnieść do Spółdzielni następującą ilość udziałów:
 

1) członek ubiegający się o lokal mieszkalny	-	jeden udział,
2) członek ubiegający się o lokal użytkowy	-	pięć udziałów,
3) członek ubiegający się o garaż	-	jeden udział.
3. Udziały są liczone odrębnie dla każdego prawa.
4. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest zobowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu trzydziestu dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Nie wpłacenie wpisowego i udziałów w tym terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków.
5. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
6. W razie ustania członkostwa Spółdzielnia zwraca udziały osobie uprawnionej. Członek w deklaracji lub w pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni może wskazać osobę, której Spółdzielnia zobowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.
7. W przypadku ubiegania się o członkostwo i nabycia udziału w wyniku darowizny lub spadkobrania przez osoby bliskie byłego członka, nie są one zobowiązane do uzupełnienia udziału do aktualnej wysokości.

### D. Ustanie członkostwa.

#### § 14.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

1. wystąpienia,
2. wykluczenia,
3. wykreślenia z rejestru członków,
4. skreślenia z rejestru członków w związku ze śmiercią członka, a w odniesieniu do osoby prawnej wobec jej ustania,
5. wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której

mowa w § 33 ust. 2 i 3.

## § 15.

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w dowolnym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności winno 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.
4. Okres wypowiedzenia może ulec skróceniu za obopólną zgodą stron tj. członka i Spółdzielni.

## § 16.

1. Wykluczenie ze Spółdzielni z zastrzeżeniem § 33 może nastąpić w przypadku gdy z winy umyślnej członka lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie jego w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
  - 1) świadomie działa na szkodę Spółdzielni lub wbrew jej interesom,
  - 2) uporczywie narusza postanowienia statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
  - 3) uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności zalega z opłatami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 4) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.

## § 17.

1. Członek nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być wykreślony z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności gdy członek:
  - 1) nie wpłacił udziału i wpisowego w terminie określonym statutem,
  - 2) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,
  - 3) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
  - 4) utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wskutek uchwały Spółdzielni, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię,
  - 5) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię,
  - 6) zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
  - 7) posiadający własność lokalu w nieruchomości, w której właściciele lokali podjęli uchwałę na podstawie art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa, a Spółdzielnia nie zarządza tą nieruchomością;
  - 8) posiadający własność lokalu w nieruchomości, do zarządzania której na mocy art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię, i nie złożył rezygnacji z członkostwa, a Spółdzielnia nie zarządza tą nieruchomością.

## § 18.

Zmarłego członka skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia zgonu, a gdy chodzi o osobę prawną od dnia jej ustania lub wykreślenia z rejestru.

## § 19.

1. Wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru dokonuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień członka.
2. Zarząd zobowiązany jest powiadomić członka o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej na siedem dni przed terminem posiedzenia i poinformować członka o prawie do złożenia wyjaśnień oraz pouczyć, że w razie nie przybycia Rada Nadzorcza rozpatrzy wniosek bez jego udziału.
3. Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomić członka o wykreśleniu albo wykluczeniu ze Spółdzielni w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierował się organ Spółdzielni uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w Statucie. Zawiadomienie zwrócone z powodu niezgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
4. Członek Spółdzielni ma prawo:
  - 1) odwołać się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Zebrania Przedstawicieli Członków, w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia,
  - 2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem.
5. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Zebranie Przedstawicieli Członków, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.
6. W wypadku wniesienia do Zebrania Przedstawicieli Członków odwołania od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członek Spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je. Do wniesienia odwołania i jego rozpatrzenia stosuje się postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
7. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
  - 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Zebrania Przedstawicieli Członków;
  - 2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Zebrania Przedstawicieli Członków odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady;
  - 3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Zebrania Przedstawicieli Członków;
  - 4) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Zebrania Przedstawicieli Członków.

## § 20.

1. Jeżeli właściciel nie będący członkiem Spółdzielni długotrwale zalega z zapłatą należnych opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Właścicielowi, który nie jest członkiem Spółdzielni, a którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

### **E. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.**

## § 21.

1. Wniosek członka, złożony w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, powinien być rozpatrzony w ciągu jednego miesiąca.
2. Jeżeli rozpatrzenie wniosku w tym terminie jest niemożliwe, Zarząd zobowiązany jest zawiadomić o tym członka, wskazując jednocześnie termin, w którym wniosek zostanie rozpatrzony. Termin ten nie może być dłuższy niż jeden miesiąc.

## § 22.

1. Członek powinien być zawiadomiony o sposobie załatwienia wniosku pisemnie w ciągu dwóch tygodni od jego rozpatrzenia przez Zarząd.
2. Pismo zawiadamiające o negatywnym załatwieniu wniosku powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o treści § 23 i o skutkach nie zachowania określonego tam terminu.

## § 23.

1. We wszystkich sprawach między członkiem a Spółdzielnią członkowi przysługuje prawo odwołania się od uchwały Zarządu do Rady Nadzorczej. Odwołanie powinno być wniesione w terminie czternastu dni od daty otrzymania uchwały Zarządu.
2. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu trzech miesięcy od jego wniesienia.
3. Członek powinien być zawiadomiony o terminie i miejscu posiedzenia Rady Nadzorczej na siedem dni przed terminem posiedzenia.
4. Niestawiennictwo nieusprawiedliwione członka nie wstrzymuje rozpatrzenia sprawy, jeżeli został on zawiadomiony w sposób określony w ust. 3. Zawiadomienie uważa się za doręczone w sytuacji, gdy członek nie zawiadomił Spółdzielni o zmianie adresu.
5. Uchwała Rady Nadzorczej w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jest ostateczna. Odpis uchwały doręcza się członkowi w ciągu dwóch tygodni od jej podjęcia wraz z uzasadnieniem.

## § 24.

1. Od uchwały w sprawie między członkiem a Spółdzielnią, która należy w pierwszej instancji do kompetencji Rady Nadzorczej, członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty otrzymania odpisu uchwały wraz z uzasadnieniem.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało doręczone Spółdzielni przynajmniej na trzydzieści dni przed terminem Zgromadzenia.

## § 25.

Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy i odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

## § 26.

1. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w wewnątrzspółdzielczym postępowaniu bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
2. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.



## § 27.

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje statut, powinny być doręczane listami poleconymi lub za pokwitowaniem.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Członek jest zobowiązany zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie adresu. Pisma zwrócone na skutek niezgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

## ROZDZIAŁ III

### PRAWA DO LOKALI

#### A. Postanowienia ogólne.

## § 28.

1. Dla zaspokajania potrzeb członków, Spółdzielnia:
  - a) ustanawia spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - b) ustanawia prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego i o innym przeznaczeniu,
  - c) wynajmuje lokale mieszkalne i o innym przeznaczeniu.
2. Spółdzielnia może sprzedawać lub wynajmować lokale mieszkalne i o innym przeznaczeniu osobom fizycznym i prawnym, które nie są członkami Spółdzielni.
3. Przez pojęcie lokalu o innym przeznaczeniu rozumie się:
  - a) lokale użytkowe,
  - b) garaże,
  - c) miejsca postojowe wielostanowiskowe,
  - d) (uchyla się).

## § 29.

1. Spółdzielnia realizuje potrzeby mieszkaniowe członków według następujących zasad: w pierwszej kolejności zaspokaja potrzeby mieszkaniowe członków, z którymi zawarła umowy określające kolejność przydziału w kolejności numerów tych umów, a w przypadku braku zainteresowania członków przystępuje do naboru nowych członków.
2. Członkom, z którymi Spółdzielnia zawarła umowy o kolejności przydziału i które dotąd nie zostały zrealizowane ze względu na zmiany ustawowe sposobu nabycia lokalu, Spółdzielnia wysyła stosowne zawiadomienia, w których wyznacza termin do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu bądź zawarcia umowy o budowę lokalu, informując jednocześnie o skutkach niezachowania wyznaczonego terminu.

## § 30.

1. Zasady określone w § 29 stosuje się odpowiednio do mieszkań odzyskanych przez Spółdzielnię.
2. Mieszkania odzyskane przez Spółdzielnię mogą być przedmiotem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
3. Pierwszeństwo w uzyskaniu zwolnionego mieszkania przysługuje członkom ubiegającym się o mieszkanie w kolejności zawartych umów.

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

### **§ 31.**

1. Przez umowę o spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i niniejszym statucie.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Umowa o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powinna być zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
4. Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią. Do spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych istniejących w dniu wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, stosuje się przepisy ustawy oraz niniejszego statutu.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

### **§ 32.**

Z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego pochodzącego z nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, zobowiązuwać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu, a ponadto zawierać postanowienia określone w § 56 ust. 1 i 2 statutu.

### **§ 33.**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w statucie.
2. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
  - 1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
  - 2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczaniem opłat, o których mowa w § 84 za 6 miesięcy.
3. W wypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, Spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 2, wobec jednego albo obojga małżonków.
4. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy prawa spółdzielczego o uchwale o wykluczeniu członka ze Spółdzielni.
5. Z chwilą gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 2 i 3 stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.

### **§ 34.**

1. W przypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie

spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcia umowy o budowę lokalu.

2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku od dnia ustania członkostwa deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zobowiązaniem o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni na zasadach określonych w ust. 1-3 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
5. W przypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o budowę lokalu.

### § 35.

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

### § 36.

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.
2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o której mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy mu dodatkowy termin nie krótszy niż sześć miesięcy uprzedzając o skutkach jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców zmarłego małżonka do dziedziczenia wkładu mieszkaniowego.

### § 37.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w § 35 roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 33 lub niedokonania czynności, o których mowa w § 36 roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1-2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustalenie

spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczności, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 albo 2 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.

### § 38.

Niedopuszczalne jest przeniesienie przez Spółdzielnię na inną osobę własności lokalu mieszkalnego w budynku wybudowanym z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

## C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

### § 39. (uchyla się)

### § 40.

1. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. (uchyla się),
4. (uchyla się),
5. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
6. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste z adnotacją o ustanowionych hipotekach.
7. 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.

### § 41.

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

### § 42.

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.

#### § 43.

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1<sup>1</sup> i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącej korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

#### § 44.

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17<sup>11</sup> ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

#### § 45.

1. Lokal przydzielony na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu może być używany tylko na cele określone w przydziale – chyba, że właściwy organ Spółdzielni wyrazi zgodę na zmianę przeznaczenia lokalu.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu.

#### § 46.

Do istniejących w dniu wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych, spółdzielczych praw do lokali o innym przeznaczeniu stosuje się przepisy ustawy, a w zakresie w niej nie uregulowanym przepisy ustawy prawo spółdzielcze.

#### § 47.

Z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego Spółdzielni, własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego chyba, że nabywcą budynku jest inna Spółdzielnia mieszkaniowa.

### **D. Prawo odrębnej własności lokalu.**

#### § 48.

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu pochodzącego z nowej inwestycji Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa taka powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy

o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna ustalać rodzaj budowanego lokalu i zawierać postanowienia określone w § 56 ust. 1 i 2 statutu.

3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię z przyczyn i na zasadach określonych w § 57 statutu, a także w przypadku niedotrzymania przez członka Spółdzielni tych warunków umowy, bez spełnienia których ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
4. Umowa o budowę lokalu powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

#### § 49.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 48 statutu po stronie członka Spółdzielni powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwane dalej **“ekspektatywą odrębnej własności lokalu”**.
2. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Zbycie 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.
4. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### § 50.

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.
2. Na żądanie członka Spółdzielni ustanawia prawo odrębnej własności lokalu w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

#### § 51.

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami posiadającymi lokale w obrębie danej 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.

## ROZDZIAŁ IV

### ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADÓW

#### A. Budowa lokali.

#### § 52. (uchyla się)

### § 53.

1. Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się w trzech etapach:
  - 1) wstępne – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu inwestorskiego,
  - 2) po rozpoczęciu robót budowlanych – z uwzględnieniem warunków finansowych umów zawartych z wykonawcami tych robót,
  - 3) ostateczne – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, obejmującego budynki i towarzyszące im roboty zewnętrzne, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

### § 54.

1. Dla realizacji inwestycji Rada Nadzorcza uchwała regulamin rozliczania inwestycji i ustalania wartości początkowej poszczególnych lokali zawierający:
  - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji,
  - 2) określenie rodzajowe wydatków zaliczanych do kosztów tej inwestycji,
  - 3) ustalenie kosztów ewidencjonowanych i rozliczanych indywidualnie dla każdego budynku wchodzącego w zakres zadania inwestycyjnego oraz kosztów ewidencjonowanych wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczanych metodami pośrednimi (np. w stosunku do powierzchni, kubatury lub wielkości kosztów bezpośrednich),
  - 4) zatwierdzenie obowiązujących metod rozgraniczenia kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali o innym przeznaczeniu, jeśli przewidziana jest ich realizacja w budynku mieszkalnym,
  - 5) określenie składników kosztów budowy, których rozliczenie na poszczególne lokale nastąpi proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali, a także składników kosztów kalkulowanych indywidualnie dla każdego lokalu (koszty tzw. indywidualnego wykończenia lokalu: wyposażenie łazienki, kuchni, rodzaj wykładzin podłogowych i ściennych, itp.),
  - 6) kryteria różnicowania obciążeń poszczególnych lokali z tytułu ich cech funkcjonalno - użytkowych (tzw. atrakcyjność),
  - 7) zasady odpowiedzialności finansowej członka Spółdzielni za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy (kary umowne, przesłanki rozwiązania umowy).
2. Zasady zawarte w ust. 1 stosuje się odpowiednio do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.
3. Regulamin, o którym mowa w ust. 1, powinien zostać udostępniony każdej osobie ubiegającej się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu.

### § 55.

1. Z członkiem ubiegającym się o uzyskanie prawa do lokalu pochodzącego z nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa o budowę lokalu powinna zobowiązywać strony do zawarcia jednej z następujących umów:
  - 1) o spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu,
  - 2) o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu,
  - 3) (uchyla się).
3. Umowa o budowę lokalu powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

### § 56.

1. Każda umowa o budowę lokalu powinna zawierać zobowiązanie przewidziane w § 55 ust. 2 statutu, a ponadto:
  - 1) oświadczenie Spółdzielni jaki posiada tytuł prawny do gruntu,
  - 2) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części

- przypadającej na jego lokal przez uiszczenie wkładu budowlanego lub wkładu mieszkaniowego, określonego w umowie,
- 3) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które stanowić będzie podstawę ustalenia kosztów budowy,
  - 4) określenie zasad ustalania kosztów budowy,
  - 5) określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, terminów ich wpłat bądź harmonogramu wniesienia rat,
  - 6) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
  - 7) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładów,
  - 8) określenie kar umownych oraz innych zasad odpowiedzialności finansowej członka za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy,
  - 9) określenie położenia powierzchni lokalu oraz pomieszczeń przynależnych,
  - 10) wskazanie osób, które wspólnie z członkiem ubiegają się o ustanowienie prawa do tego lokalu.
2. Zobowiązanie do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal członek wypełnia przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego zależnie od rodzaju praw do lokalu, o którego ustanowienie się ubiega.
  3. (uchyla się).

### § 57.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymywał warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego byłaby poważnie utrudniona, a mianowicie:
  - 1) nie wniósł wymaganej zaliczki na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
  - 2) zalega z wpłatami na poczet kosztów budowy,
  - 3) uchyla się od dopełnienia formalności (złożenia oświadczeń, dostarczenia dokumentów), bez których Spółdzielnia nie może uzyskać kredytu bankowego albo pomocy budżetowej na pokrycie części kosztów realizowanego zadania inwestycyjnego,
  - 4) członek nie wyraził zgody na zawarcie aneksu do umowy, o którym mowa w § 59 ust. 2 i § 68 ust. 2 statutu.
3. Przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu umowy, Spółdzielnia winna wyznaczyć członkowi albo jego następcy prawnemu dodatkowy 30 - dniowy termin na wypełnienie zobowiązań.
4. Członek Spółdzielni może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku, gdy:
  - 1) wzrost rzeczywistych kosztów budowy w trakcie realizacji zadania inwestycyjnego przekroczy dwukrotną wysokość wskaźnika wzrostu cen robót budowlanych za ten okres, ogłaszanego przez GUS,
  - 2) określony w umowie termin ukończenia budowy zostanie przekroczony z przyczyn zależnych od wykonawcy robót o ponad 6 miesięcy.
5. Przesłanki przewidziane w ust. 4 nie obejmują sytuacji, w których wzrost kosztów budowy został spowodowany zmianą zastosowanych technologii, na wniosek (lub za zgodą) większości członków, z którymi zawarto umowy o budowę lokalu w ramach tej inwestycji, ani też sytuacji, gdy termin ukończenia budowy uległ przesunięciu na skutek niekorzystnych warunków atmosferycznych albo konieczności wykonania robót dodatkowych.
6. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na rozwiązanie umowy za obopólnym porozumieniem stron. Wyrażenie zgody może nastąpić pod warunkiem wskazania przez członka Spółdzielni następcy prawnego, który przyjmie jego zobowiązania związane z budową lokalu.
7. Wypowiedzenie umowy może nastąpić na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.



## **B. Rozliczenie z tytułu wkładu mieszkaniowego.**

### **§ 58.**

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

### **§ 59.**

1. Wstępne ustalenie kosztów budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
2. Wstępna wysokość wkładu mieszkaniowego oraz wysokość i terminy wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu mogą zostać zmienione w formie aneksu do umowy o budowę lokalu, w celu dostosowania tej umowy do warunków finansowych umów zawartych z wykonawcami robót budowlanych.

### **§ 60.**

1. Wnoszenie przez członka zaliczek na poczet wkładu mieszkaniowego przypadających do zapłaty w trakcie realizacji inwestycji, może być rozłożone na raty.
2. Pozostała część wkładu mieszkaniowego może zostać rozłożona na raty jedynie wówczas, gdy Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt bankowy. W przypadku sfinansowania części wkładu mieszkaniowego ze środków kredytu bankowego, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą części zadłużenia przypadającego na jego lokal.
3. Wysokość wkładu mieszkaniowego i wymaganej zaliczki na wkład mieszkaniowy oraz wysokość i terminy spłaty rat pozostałej części wkładu, jak również wysokość i terminy wpłat środków własnych członka Spółdzielni na poczet wkładu mieszkaniowego – określa Zarząd w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu, o których mowa w § 54 statutu.

### **§ 61.**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 37 ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 56 ust. 1 pkt 2, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy.  
Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal

- oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 84, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umów oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
  5. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 2 jest opróżnienie lokalu.
  6. W wypadku wygaśnięcia roszezeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w § 34 Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego prawa ustaloną zgodnie z ust. 2 i 3.

#### **§ 62.**

1. Przetarg, o którym mowa w § 61 ust. 1 ogłasza Zarząd Spółdzielni zawiadamiając o przetargu przez ogłoszenie w siedzibie Spółdzielni, publikacji ogłoszenia w prasie lokalnej oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
2. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowieniu i przeniesieniu odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
3. Przetarg przeprowadza się w formie przetargu ustnego nieograniczonego.
4. W przypadku dwóch przetargów zakończonych wynikiem negatywnym, Zarząd może ustanowić odrębną własność lokalu na podstawie ogłoszenia i przeprowadzeniu rokowań.

#### **§ 63. (uchyla się)**

### **C. Rozliczenie z tytułu wkładu budowlanego.**

#### **§ 64 – 66. (uchyla się)**

#### **§ 67**

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

#### **§ 68.**

1. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których ma być ustanowiona odrębna własność lokali, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wkładu budowlanego oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
2. Wstępna wysokość wkładu budowlanego oraz wysokość i terminy wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu mogą zostać zmienione w formie aneksu do umowy o budowę lokalu w celu dostosowania tej umowy do warunków finansowych umów zawartych z wykonawcami robót budowlanych.

#### **§ 69.**

1. Wnoszenie przez członka zaliczek na poczet wkładu budowlanego przypadającego do zapłaty w trakcie

inwestycji może być rozłożone na raty.

2. Pozostała część wkładu budowlanego może zostać rozłożona na raty jedynie wówczas, gdy Spółdzielnia za zgodą członka uzyskała na ten cel kredyt bankowy. W przypadku sfinansowania części wkładu budowlanego ze środków kredytu bankowego, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą części zadłużenia przypadającego na jego lokal.
3. Wysokość wkładu budowlanego i wymaganej zaliczki na wkład budowlany oraz wysokość i terminy spłaty rat pozostałej części wkładu, jak również wysokość i terminy wpłat środków własnych członka Spółdzielni na poczet wkładu budowlanego – określa Zarząd.

#### **§ 70.**

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany.
2. Zwrot wkładu następuje w terminie 3 miesięcy od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu.

#### **§ 71.**

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest do wniesienia wkładu budowlanego albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej na zasadach określonych w § 70 ust. 1 statutu do spłacenia części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

#### **§ 72.**

1. W przypadku wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu ustalona w sposób przewidziany w 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 niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

#### **§ 73. (uchyla się)**

#### **§ 74.**

1. W terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą obowiązani są do opróżnienia lokalu.
2. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu o innym przeznaczeniu o ile umowa nie stanowi inaczej.
4. Roszczenie o wypłatę wkładu budowlanego albo jego części staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo. Jeżeli jednak należność jest ustalona w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

## **ROZDZIAŁ V**

### **PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI**

#### **§ 75.**

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia:

- 1) (uchyla się)
- 2) przeniosła na członka własność lokalu.

#### **§ 76.**

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

#### **§ 77.**

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

#### **§ 78.**

1. (uchyla się).
2. Spółdzielnia jest obowiązana pisemnie poinformować członka lub najemcę wnioskującego o przeniesienie własności lokalu o zasadach i trybie rozpatrzenia wniosków. Informacja powinna być przekazana w terminie 60 dni od daty wpływu wniosku.
3. Wnioski członków i najemców o przeniesienie własności lokali powinny być rozpatrzone w terminie 60 dni od uprawomocnienia się uchwały Zarządu Spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest przekazać na piśmie zainteresowanej osobie decyzję o rozpatrzeniu jej wniosku o przeniesienie własności lokalu.

#### **§ 79.**

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla zrealizowania złożonych przez członków i najemców wniosków o przeniesienie własności lokali.
2. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do przeniesienia własności lokali powinny być rozliczane na członków wnioskujących o przeniesienie na nich własności lokali.

#### **§ 80.**

1. Członek lub najemca wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę tytułu, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.
2. W przypadku własności lokalu termin, o którym mowa w ust. 1, nie może być dłuższy niż 6 miesięcy

od zawiadomienia członka lub najemcy o rozpatrzeniu wniosku o przeniesienie własności lokalu.

#### **§ 81.**

Spółdzielnia powinna przystąpić do podpisania umowy o przeniesienie własności lokalu w terminie 30 dni od dnia uregulowania przez członka lub najemcę należności warunkujących zmianę tytułu prawnego lokalu.

#### **§ 82.**

1. Jeśli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, to koszt tej wyceny ponosi wnioskujący zamianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.
2. Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu oraz wpisu do księgi wieczystej ponosi członek lub najemca, na którego jest przenoszona własność lokalu.

#### **§ 83.**

Zasady i warunki przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz najmu lokali w prawo własności na rzecz członków Spółdzielni lub osób niebędących członkami Spółdzielni, a którym te prawa przysługują, określają przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. nr 119 poz.1116 z późniejszymi zmianami).

**§ 83<sup>1</sup> – 83<sup>17</sup>.** (uchyla się)

## **ROZDZIAŁ VI**

### **UŻYWANIE LOKALI**

#### **§ 84.**

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 85.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 3.

5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 85.
6. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
7. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

#### **§ 85.**

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody z działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

#### **§ 86.**

Ilekcroć w niniejszym statucie jest mowa o nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni – rozumie się przez to będące własnością Spółdzielni:

- a) nieruchomości zabudowane budynkami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach mieszkalnych służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- b) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu związane z funkcjonowaniem osiedla,
- c) nieruchomości niezabudowane.

#### **§ 87.**

Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

1. ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 84 ust. 1 – 3 i 5,
2. ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

#### **§ 88.**

1. Wysokość opłat jest ustalana na podstawie:
  - 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
  - 2) regulaminu rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi,
  - 3) regulaminu rozliczania gospodarki cieplnej.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz regulaminu rozliczania

- tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Regulamin rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi powinien zawierać w szczególności:
    - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów),
    - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej, poszczególnych rodzajów kosztów (1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
    - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
    - 4) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
  4. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej powinien zawierać w szczególności:
    - 1) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
    - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,
    - 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
    - 4) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu,
    - 5) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
    - 6) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania zwrotu pokrycia niedoboru.
  5. Różnica między faktycznymi kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, z zastrzeżeniem ust. 6 zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
  6. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali, a przychodami z tytułu opłat za c.o. i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią, a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

## **§ 89.**

1. Opłaty, o których mowa w § 84 ust. 1-3, 5 i 7, wnosi się co miesiąc z góry do 15-go dnia miesiąca. Opłaty te przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
2. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
3. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, co najmniej 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.
4. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
5. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe na zasadach ustalonych przez Radę Nadzorczą.

## **ROZDZIAŁ VII**

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

## **§ 90.**

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nakłady poczynione przez członków z własnych środków na wyposażenie i wykończenie mieszkań, mających charakter trwałe i podnoszących wartość

- użytkową mieszkania.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.
  3. W przypadku zwolnienia lokalu, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań dokonywane są za pośrednictwem Spółdzielni lub bezpośrednio między członkami zwalnającymi i otrzymującymi lokal.
  4. Za urządzenia i wyposażenie dodatkowe uznane przez Spółdzielnię za przydatne, członek zwalnający lokal zajmowany na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu otrzymuje zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości pozostawionych urządzeń i wyposażenia dodatkowego, a członek obejmujący ten lokal wpłaca tę samą kwotę.
  5. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań w odniesieniu do spółdzielczych lokali własnościowych zbywanych przez członków, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.
  6. W przypadku, gdy lokal zajmowany na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wraz z wyposażeniem dodatkowym przekazany jest Spółdzielni, wypłacana jest członkowi równowartość spółdzielczego prawa do lokalu, która obejmuje również ekwiwalent za pozostawione wyposażenie dodatkowe, jeżeli jest ono przez Spółdzielnię uznane za przydatne (pod względem użytkowym i estetycznym) do dalszego używania.

## **ROZDZIAŁ VIII**

### **NAPRAWY WEWNĄTRZ LOKALI OBCIĄŻAJĄCE SPÓŁDZIELNIĘ LUB CZŁONKÓW**

#### **§ 91.**

Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali określa Rada Nadzorcza w regulaminie.

## **ROZDZIAŁ IX**

### **ZAMIANY**

#### **§ 92.**

1. Członkowie Spółdzielni mogą za zgodą Zarządu dokonywać zamiany między sobą zajmowanych lokali, jak również zamiany mieszkań z członkami innych Spółdzielni, najemcami lokali należących do zasobów gminy lub innego dysponenta stale wynajmującego lokale, a także właścicielami lokali stanowiącymi odrębną własność.
2. Zamiana mieszkań między członkami Spółdzielni a osobami, o których mowa w ust. 1, uzależniona jest od wyrażenia zgody dysponenta zamienianych lokali i zawarcia umowy najmu.
3. Zamiana mieszkania na lokal mieszkalny stanowiący odrębną własność bądź o statusie własnościowego prawa wymaga przeniesienia prawa w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.
4. Postanowienia ust. 1 – 3 stosuje się odpowiednio do lokali o innym przeznaczeniu.



## **ROZDZIAŁ X**

### **WYNAJEM LOKALI I DZIERŻAWY GRUNTÓW**

#### **§ 93.**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu członkom oraz osobom fizycznym i osobom prawnym nie będącym członkami Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może dzierżawić grunty będące jej własnością lub współwłasnością oraz w użytkowaniu wieczystym.
3. Lokale przeznaczone do wynajmu i grunty pod dzierżawę oraz kryteria doboru najemców i dzierżawców określa regulamin Rady Nadzorczej.

## **ROZDZIAŁ XI**

### **SPRZEDAŻ MIESZKAŃ**

#### **§ 94.**

W przypadku, gdy Spółdzielnia podejmuje budowę budynków w celu sprzedaży znajdujących się w nim lokali, warunki organizacyjno - finansowe realizacji inwestycji określa Rada Nadzorcza.

#### **§ 95. (uchyla się)**

## **ROZDZIAŁ XII**

### **ORGANY SPÓŁDZIELNI**

#### **A. Postanowienia ogólne.**

#### **§ 96.**

Organami Spółdzielni są:

- Walne Zgromadzenie,
- Rada Nadzorcza,
- Zarząd,
- (uchyla się).

#### **§ 97.**

1. W skład organów Spółdzielni, za wyjątkiem Zarządu, mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w § 96, dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Kandydaci do Zarządu, Rady Nadzorczej składają oświadczenia, że nie naruszają zakazu konkurencji.
4. Na listach kandydatów do organów Spółdzielni obowiązuje kolejność alfabetyczna.
5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów w wyborach do organów Spółdzielni i podejmowania innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

6. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów. W wyborach Rady Nadzorczej jeżeli dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taką samą liczbę głosów, co spowodowałoby przekroczenie liczby członków Rady przeprowadza się losowanie spośród tych kandydatów.
7. Członek, osoba fizyczna, nie mający pełnej zdolności do czynności prawnych nie posiada biernego prawa wyborczego do organów Spółdzielni.

#### **§ 98.**

Członek organu Spółdzielni nie może brać udziału w głosowaniu nad uchwałą w sprawie, która bezpośrednio jego dotyczy.

#### **B. Walne Zgromadzenie.**

#### **§ 99.**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. W poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia biorą udział członkowie, którym przysługuje uprawnienie do lokalu w danej nieruchomości.
3. Członek nie może brać udziału w więcej niż jednej części Walnego Zgromadzenia.
4. Członek, któremu przysługuje więcej niż jedno prawo do lokalu w nieruchomościach nie objętych jedną częścią Walnego Zgromadzenia, winien wskazać prawo, z którego wywodzi uprawnienie do uczestniczenia w obradach danej części Walnego Zgromadzenia. W przypadku braku wskazania takiego prawa przynależność członka do danej części Walnego Zgromadzenia określa Zarząd Spółdzielni.
5. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
6. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych, biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swojego przedstawiciela ustawowego.  
Członkowie tacy, nie mogą być wybierani do Rady Nadzorczej lub Zarządu.
7. Członek ma prawo podczas obrad Walnego Zgromadzenia korzystać na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

#### **§ 100.**

1. W przypadku gdy liczba członków Spółdzielni przekroczy 500, Walne Zgromadzenie może być podzielone na części.
2. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 101.**

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. Uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej, oświatowej i wychowawczej Spółdzielni.
2. Rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał w sprawie wniosków członków i organów Spółdzielni w tych sprawach.
3. Udzielanie absolutorium członkom Zarządu.
4. Rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności

- Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie.
5. Podejmowanie uchwał w sprawie zatwierdzania sprawozdania finansowego, w tym bilansu rocznego i rachunku wyników oraz podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.
  6. Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
  7. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.
  8. Oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
  9. Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału oraz likwidacji Spółdzielni.
  10. Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej.
  11. Uchwalenie statutu oraz zmian w statucie Spółdzielni.
  12. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku spółdzielczego i wystąpienie z niego oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie.
  13. Wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
  14. Wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej.
  15. Uchwalenie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej.

### **§ 102.**

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrotowego.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej;
  - 2) przynajmniej jednej piątej ogólnej liczby członków Spółdzielni.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku wskazanym w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

### **§ 103.**

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć, w terminie określonym w ust. 1 Związkowi Rewizyjnemu, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Radzie Spółdzielczej.
3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta o ile była sporządzona, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem zabrania w celu umożliwienia członkom zapoznania się z nim.
4. W przypadku gdy porządek obrad przewiduje wybór członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie o którym mowa w ust. 1 powinno zawierać pouczenie o sposobie zgłaszania kandydatów do Rady.

### **§ 104.**

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłoszonej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni

#### **§ 105.**

Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w statucie.

#### **§ 106.**

1. Obrady Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez Radę członek Spółdzielni.
2. Otwierający Zgromadzenie zarządza wybór prezydium Zgromadzenia w składzie – przewodniczący i sekretarz.

#### **§ 107.**

1. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków. Zasada ta, ma również zastosowanie przy podejmowaniu uchwał w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
2. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
3. Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków zapadają zwykłą większością głosów z wyjątkiem spraw, dla których Prawo spółdzielcze wymaga większości kwalifikowanej, a mianowicie:
  - 1) większości 3/4 głosów dla uchwały w przedmiocie likwidacji Spółdzielni i przywrócenia działalności Spółdzielni po jej postawieniu w stan likwidacji,
  - 2) większości 2/3 głosów dla uchwały w przedmiocie uchwalenia i zmiany statutu, odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji oraz połączenia Spółdzielni.

#### **§ 108.**

1. Z obrad w każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokoły i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Uchwały Walnego Zgromadzenia podpisują wszyscy przewodniczący każdej z części Walnego Zgromadzenia, na podstawie protokołów sporządzonych w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd Spółdzielni w terminie 7 dni od odbycia posiedzenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia, organizuje posiedzenie wszystkich przewodniczących każdej z części Walnego Zgromadzenia.
5. Z posiedzenia sporządza się protokół, który zawiera łączne wyniki głosowań oraz wykaz uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

## § 109.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Zebrania, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Zebrania.
6. Właściciel lokalu, niebędący członkiem Spółdzielni, może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w art. 42 Prawa Spółdzielczego, w takim zakresie w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

### C. Rada Nadzorcza

## § 110.

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. W celu wykonania swych zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątkowy.
3. (uchyla się).

## § 111.

1. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
4. Liczbę mandatów członków Rady Nadzorczej, które są do obsadzenia z nieruchomości obejmującej daną część Walnego Zgromadzenia określa Rada Nadzorcza biorąc za podstawę liczbę członków w danej nieruchomości, proporcjonalnie do liczby tych członków.
5. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, jako pełnomocnicy osób prawnych.
6. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni w trybie § 104 ust. 2 statutu. Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:
  - imienia i nazwiska kandydata,
  - imienia i nazwiska osób zgłaszających.
7. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członka Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie oraz złożyli oświadczenie o którym mowa w § 97 ust. 3. Lista ta jest poddana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.
8. Głosowanie dokonywane jest na osteplowanych pieczęcią Spółdzielni kartach wyborczych. Karty powinny zawierać imiona i nazwiska wszystkich kandydatów w kolejności alfabetycznej nazwisk. Uprawnieni do głosowania skreślają nazwisko kandydata, na którego nie głosują. Jeżeli głosujący skreślił mniej kandydatów niż ma być to karta jest nieważna. Nieważna jest też karta uszkodzona lub zniszczona w taki sposób, że nie można ustalić na kogo głosujący oddał głos lub na karcie znajdują się osoby dopisane inne osoby, niż zgłoszeni kandydaci.
9. Po zakończeniu oddawania głosów komisja mandatowo-skrutacyjna otwiera urnę, ustala liczbę

wrzuconych kart, co stanowi liczbę głosujących, w tym liczbę na poszczególnych kandydatów oraz imiona i nazwiska kandydatów wybranych.

Wybrani w poszczególnych nieruchomościach zostają ci spośród kandydatów, którzy uzyskali największą liczbę głosów stanowiącą sumę głosów oddanych na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 112.**

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

#### **§ 113.**

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. Uchwalanie planów gospodarczych, programów budownictwa mieszkaniowego i programów działalności społeczno - wychowawczej.
2. Nadzór i kontrola nad działalnością Spółdzielni, a w szczególności:
  - a) badanie sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
  - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań – ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
  - c) przeprowadzenie kontroli sposobu załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
3. Powoływanie biegłego rewidenta dla zbadania sprawozdania finansowego Spółdzielni.
4. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji społecznych oraz wystąpienia z nich.
5. Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.
6. Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.
7. Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych.
8. Wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców.
9. Uchwalanie regulaminów z wyjątkiem regulaminów zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Zarządu.
10. Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości.
11. Zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni.
12. Wykonywanie innych czynności przewidzianych w postanowieniach statutu.
13. Ustanawianie pełnomocnika do reprezentowania Spółdzielni w sądzie, jeżeli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wytoczył Zarząd Spółdzielni.

#### **§ 114.**

1. Rada Nadzorcza może powołać ze swego grona komisje stałe lub czasowe.
2. Do składu tych komisji Rada Nadzorcza może dobrać członków Spółdzielni nie będących członkami Rady Nadzorczej w liczbie nie przekraczającej połowy składu komisji.
3. Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona komisję rewizyjną.

## § 115.

Rada Nadzorcza ze swego grona wybiera Prezydium, którego zadaniem jest organizowanie pracy Rady. W skład Prezydium wchodzi: przewodniczący Rady, jego zastępca oraz sekretarz Rady.

## § 116.

1. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
2. Praca w Radzie Nadzorczej jest odpłatna.
3. Członkowie Rady otrzymują wynagrodzenie ryczałtowe miesięczne, bez względu na ilość posiedzeń w wysokości:
  - a) Przewodniczący Rady – 18% minimalnego wynagrodzenia za pracę,
  - b) Zastępca Przewodniczącego Rady, Sekretarz i Przewodniczący Komisji Rady – 14% minimalnego wynagrodzenia za pracę,
  - c) pozostali członkowie Rady – 11% minimalnego wynagrodzenia za pracę.
4. W przypadku nieobecności na posiedzeniu Rady lub komisji, potrąca się 50% wynagrodzenia ryczałtowego, za każdą nieobecność.

## D. ZARZĄD

### § 117.

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.

### §118.

1. Zarząd składa się z 3 osób, w tym prezesa i jego zastępcy wybranych przez Radę Nadzorczą. Prezes powinien posiadać niezbędne dla tej funkcji kwalifikacje tj. odpowiednie wykształcenie, doświadczenie w organizowaniu i kierowaniu pracą podmiotów gospodarczych oraz wykazać znajomością problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.
2. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców, wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium, niezależnie od tego, że w myśl postanowienia statutu wyboru członków Zarządu dokonuje Rada Nadzorcza.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

### § 119.

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji – uchwał w sprawach nie zastrzeżonych w ustawie Prawo Spółdzielcze, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych lub statucie, innym organom Spółdzielni w szczególności:
  - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni,
  - 2) podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem własności domów lub lokali oraz zawieranie umów o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu, o budowę tych lokali,
  - 3) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
  - 4) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 5) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 6) sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych, przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,

- 7) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 8) ustalenie porządku obrad na Walne Zgromadzenie po uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej,
  - 9) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 10) udzielanie pełnomocnictw,
  - 11) współdziałanie z organami władzy rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

#### **§ 120.**

1. 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.
2. Zarząd może udzielić pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

#### **§ 121.**

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach, w okresie między 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.

#### **§ 122.**

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i 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 pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

### **E. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu**

#### **§ 123**

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu Spółdzielni.
2. W uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku jej członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej oraz osoby będące pracownikami Spółdzielni.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni.
5. Jako prowadzenie działalności konkurencyjnej w rozumieniu niniejszego statutu uznaje się w szczególności:
  - a) wykonywanie na rzecz Spółdzielni prac na podstawie umów cywilno - prawnych,
  - b) uczestniczenie jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.



6. W przypadku naruszenia przez członka Rady zakazu konkurencji, Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności. W takim wypadku w terminie 30 dni od dnia podjęcia przez Radę uchwały o zawieszeniu jej członka, Zarząd Spółdzielni zwołuje Walne Zgromadzenie, które rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszonych członka Rady.

#### **§ 124.**

Członek Zarządu, Rady oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

Uchyła się pkt F. Zebranie Grupy Członkowskiej obejmujący § 125 - § 127.

### **ROZDZIAŁ XIII GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

#### **§ 128.**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

#### **§ 129.**

1. Funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni z wpłat członków oraz innych środków, określonych w odrębnych przepisach są:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
  - 4) fundusz wkładów budowlanych,
  - 5) fundusz zaliczek na wkład mieszkaniowy i budowlany,
  - 6) fundusz na spłatę kredytów długoterminowych,
  - 7) fundusz rezerwowy z aktualizacji wyceny,
  - 8) fundusz remontowy.
2. (uchyla się).
3. Spółdzielnia tworzy inne fundusze własne na podstawie uchwał Rady Nadzorczej w ramach obowiązujących przepisów.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1, 2, 3 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 130.**

1. Różnica między kosztami a dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, dla których Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem mieszkania, zwiększa odpowiednio koszty lub dochody tej gospodarki w roku następnym.
2. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeb w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach odpowiednich przepisów.

### **§ 131.**

Zysk Spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.

### **§ 132.**

Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia i zasila fundusze Spółdzielni w następującej kolejności:

- fundusz zasobowy,
- fundusz remontowy Spółdzielni (ogólny).

### **§ 133.**

1. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy w następującej kolejności:
  - fundusz zasobowy,
  - fundusz udziałowy,
  - fundusz remontowy.
2. Pokrycie straty obciążającej fundusz, każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

### **§ 134.**

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów opracowanych i zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą.

### **§ 135.**

1. Spółdzielnia przy wydawaniu zaświadczeń i odpisów dokumentów członkom pobiera opłaty w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą.
2. Realizacja dodatkowych czynności na rzecz członków nie kalkulowanych w kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest rozliczana na tych członków w formie opłat jednorazowych lub opłat stałych. Zasady wnoszenia i rozliczania tych opłat ustala Rada Nadzorczą.
3. Inne opłaty i składniki opłat za używane lokale, które wynikają z przepisu niniejszego statutu lub z innych przepisów ogólnie obowiązujących, a także wynikające ze zmiany cen i usług – ustala Zarząd Spółdzielni.

### **§ 136.**

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy. Z końcem roku obrachunkowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe, w tym bilans i rachunek wyników.

### **§ 137.**

1. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym przedmiocie podejmuje Rada Nadzorczą.
2. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych

przepisach.

- Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do sprawozdań finansowych stanowiących podstawę przyłączenia lub podziału Spółdzielni.

#### **§ 138.**

Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z nim.

### **ROZDZIAŁ XIV**

#### **LUSTRACJA**

#### **§ 139.**

- Spółdzielnia zobowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości swego działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji. W okresie budowania przez Spółdzielnię budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków, a także w Spółdzielni w stanie likwidacji, lustrację przeprowadza się corocznie.
- Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części swej działalności albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub 1/5 członków Spółdzielni.
- Lustrację przeprowadza związek rewizyjny, do którego Spółdzielnia należy.
- Lustratora wyznacza związek rewizyjny.

#### **§ 140.**

- Lustrator obowiązany jest zawiadomić Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Zarząd o rozpoczęciu lustracji. Członkowie Rady Nadzorczej są uprawnieni do uczestniczenia w lustracji.
- Lustrator uprawniony jest do przeglądu ksiąg i wszelkich dokumentów oraz do bezpośredniego sprawdzania stanu majątkowego, a organy i pracownicy Spółdzielni zobowiązani są do udzielania mu żądanych wyjaśnień i wszelkiej pomocy.

#### **§ 141.**

- Z czynności lustracyjnych lustrator sporządza protokół, który przedkłada Zarządowi i Radzie Nadzorczej. Protokół sporządzony przez lustratora ma moc dokumentu urzędowego.
- Zarząd Spółdzielni na żądanie członka zobowiązany jest udostępnić mu protokół lustracji do wglądu.
- Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
- Zarząd zobowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

## **ROZDZIAŁ XV**

### **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

#### **§ 142.**

1. Postanowienia niniejszego statutu nie naruszają praw już nabytych.
2. Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Niniejszy Statut został uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Pieszku w dniu 27.06.2002 r. oraz zarejestrowany przez Sąd Rejonowy w Olsztynie i wpisany do rejestru KRS 0000051712 w dniu 29.07.2002 r., sygn. akt OL.VIII NS-REJ.KRS/2850/2/561. Następnie zmieniony uchwałą Zebrania Przedstawicieli Członków w dniu 16.06.2003 r. oraz zarejestrowany przez Sąd Rejonowy w Olsztynie i wpisany do rejestru KRS 0000051712, sygn. akt OL.VIII NS – REJ.KRS/3979/3/987 w dniu 24.11.2003 r. Kolejnej zmiany Statutu dokonano na Zebraniu Przedstawicieli Członków, które odbyło się 19.06.2006 r. oraz na Nadzwyczajnym Zebraniu Przedstawicieli Członków w dniu 22.08.2006 r., Sąd Rejonowy w Olsztynie dokonał wpisu z datą 10.10.2006 r. W dniach 26.11.2007 r. i 26.02.2008 r. dokonano kolejnych zmian na Nadzwyczajnym Zebraniu Przedstawicieli Członków. W dniu 17.04.2012 r. Walne Zgromadzenie dokonało kolejnej zmiany Statutu. 15.06.2015 r. Walne Zgromadzenie zmieniło treść Statutu.