

**S T A T U T**  
**SPÓŁDZIELNI BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO**  
**„JEDNOŚĆ” w ŁOMŻY**  
**/tekst jednolity/**

**I. Postanowienia ogólne**

**§ 1**

Nazwa Spółdzielni brzmi: **SPÓŁDZIELNIA BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO „JEDNOŚĆ” w ŁOMŻY**

**§ 2**

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Łomża
2. Spółdzielnia działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

**§ 3**

Przedmiotem działalności spółdzielni jest:

1. Obsługa nieruchomości (70).
2. Obsługa nieruchomości na własny rachunek (70.1).
3. Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (70.11.Z).
4. Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (70.12.Z).
5. Wynajem nieruchomości na własny rachunek (70.20.Z).
6. Zarządzanie nieruchomościami na zlecenie (70.32)
7. Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi(70.32.A).
8. Zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi(70.32.B)

**§ 4**

1. W celu realizacji przedmiotu działalności, określonej w § 3 statutu, Spółdzielnia:
  - 1/ prowadzi działalność budowlaną i remontową na potrzeby własne i osób trzecich,
  - 2/ prowadzi działalność inwestycyjno - budowlaną,
  - 3/ nabywa potrzebne jej tereny na własność lub użytkowanie wieczyste,

- 4/ zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków,
- 5/ zarządza innymi nieruchomościami, na podstawie umów zawartych z właścicielami tych nieruchomości,
- 6/ wdzierżawia grunty stanowiące jej własność lub będące w jej użytkowaniu wieczystym,
- 7/ zaciąga kredyty na działalność bieżącą oraz na realizację przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych Spółdzielni,
- 8/ prowadzi działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celów określonych w Statucie i na zasadach określonych w odrębnych przepisach, a w szczególności :
- a) działalność inwestycyjną ,budowlaną –remontową oraz konserwacyjną na potrzeby własne i dla mieszkańców osiedla ,którymi spółdzielnia zarządza,
  - b) działalność związanej z wytwarzaniem, przesyłaniem i dystrybucją ciepła na potrzeby własne i osób trzecich.
- 9/ działalność społeczną i oświatowo-kulturalną na rzecz członków i ich środowiska ,a także innych osób zamieszkałych na terenie nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia Członków tak stanowi.
2. 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.
3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia przeznacza w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej.
4. Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
5. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom nie będącym członkami Spółdzielni.

6. Spółdzielnia może przystępować do istniejących związków spółdzielczych.
7. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

## **II.CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI**

### **§ 5**

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 mieszkalnego albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile spełnia jedno z następujących wymagań :
  - 1/ zgromadziła środki na wkład mieszkaniowy lub na wkład budowlany albo też zaliczkę na wkład budowlany w wymaganej wysokości,
  - 2/ małżonek jej jest członkiem Spółdzielni,
  - 3/ spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa,
  - 4/ wskutek śmierci małżonka przypadło jej lokatorskie prawo do lokalu, przysługujące uprzednio obojgu małżonkom,
  - 5/ jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni, wspólnie z nim zamieszkującą, oraz osoba która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu, którego lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek

- ustania członkostwa lub nie dokonania czynności określonych w Statucie,
- 6/ nabyła własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
- 7/ ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
- 8/ oczekuje ustanowienia na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią:
- a/ spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - b/ prawa odrębnej własności lokalu,
- 9/ przysługuje jej roszczenie o przyjęcie w poczet członków na podstawie art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia jedno z następujących wymagań:
- 1/ oczekuje na ustanowienie na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią odrębnej własności lokalu,
  - 2/ nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.
  - 3/ świadczy usługi na rzecz Spółdzielni lub korzysta z usług Spółdzielni.
6. Członkowie Spółdzielni nie mogą prowadzić działalności konkurencyjnej.
7. Warunkiem przyjęcia na członka Spółdzielni jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być podpisana przez przystępującego do Spółdzielni i powinna zawierać imię i nazwisko, miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępującym jest osoba prawna, siedzibę przystępującego do Spółdzielni, ilość zadeklarowanych udziałów, stwierdzenie, o jaki lokal mieszkalny czy użytkowy ubiega się oraz dane dotyczące wkładów. Członek może w deklaracji lub odrębnym piśmie oświadczyć Spółdzielni, której osobie Spółdzielnia obowiązana jest po śmierci członka wpłacić udziały.

8. W poczet członów Spółdzielni przyjmuje Zarząd w trybie i na zasadach określonych w regulaminie przyjmowania członków, przydziału i zamiany mieszkań uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

9. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem uchwały o przyjęciu.

10. Zarząd Spółdzielni nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osobie spełniającej warunki określone w § 5 statutu

11. Decyzja o przyjęciu w poczet członków osób, o których mowa w ust. 4 pkt.2. powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca, a w pozostałych wypadkach w ciągu 3 miesięcy od dnia złożenia deklaracji członkowskiej.

O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji.

12. W razie decyzji odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14- stu dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna.

13. Spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu może należeć do kilku osób z tym, że członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono małżonkom. 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.

## § 6

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi – ich nazwę i

siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, zmiany danych w powyższym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.

2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków.

3. W przypadku , gdy program budowy przekracza ilość członków przyjętych do spółdzielni , wówczas z nowoprzyjętymi członkami należy zawrzeć w ciągu 3 miesięcy od dnia ich przyjęcia, umowy określające kolejność w jakiej członkowie uzyskają prawa do działek, szczegółowe zasady zawierania umów określające kolejność sprzedaży działki lub mieszkania w małym bloku mieszkalnym oraz prowadzenie rejestru tych umów określa regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

### **III. Prawa i obowiązki członków.**

#### **§ 7**

1. Prawa i obowiązki członków wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

2. Członkowi Spółdzielni przysługuje czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych w tym do:

1/ brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i pracach jej organów głównie przez:

a/ wybierania i bycia wybieranym do organów spółdzielni ,

b/ żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących działalności Spółdzielni i uzyskiwanie informacji o sposobie ich załatwiania,

2/ żądania odpisu obowiązującego statutu oraz regulaminów wydanych na jego podstawie,

3/ przeglądania rejestru członków Spółdzielni, sprawozdań rocznych, bilansów i protokołów lustracji oraz protokołów obrad Walnego Zgromadzenia, oraz otrzymania ich kopii,

- 4/ przeglądania protokołów i uchwał organów Spółdzielni oraz otrzymania ich kopii z wyjątkiem dotyczących indywidualnych spraw członków,
- 6/ zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
- 7/ odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał wynikających ze stosunku członkostwa, lub bezpośrednio na drodze sądowej,
- 8/ otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków ,
- 9/ żądania w trybie określonym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia ,
- 10/ żądania w trybie określonym w Statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw, oraz prawo zgłaszania projektów uchwał i żądań i poprawek o których mowa w art.8<sup>3</sup>ust.10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 11/ korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń i urządzeń Spółdzielni oraz z jej usług,
- 12/ zawarcia umowy o budowę lokalu oraz umowy o ustanowienie prawa do lokalu, w trybie określonym w Statucie,
- 13/ żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu(odrębna własność) do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
- 14/ żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni ,
- 15/ wynajęcie lokalu ,do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu ,

16/ do zaznajamiania się i otrzymania kopii faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi z zastrzeżenie ust. 4 niniejszego paragrafu,

3. Uprawnienia przewidziane w ust. 2 pkt. 3 i 4 nie obejmują treści protokółów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych albo tajemnicę handlową.

4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesami Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawartych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

5. Koszty sporządzenia odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalanych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty sporządzenia odpisów i kopii dokumentów ustala zarząd spółdzielni.

6. Statut Spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni mieszkaniowej,

7. Członek, zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w ust. 2 pkt. 3, 4, 16 zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 7 dni.

8. Zaznajomienie, o którym mowa w ust. 2 pkt. 3, 4, i 16 oznacza prawo członka do wglądu w dokumenty Spółdzielni, z których może robić notatki i odpisy we własnym zakresie z możliwością otrzymania kserokopii tych dokumentów za odpłatnością o której mowa w ust. 5.



**§ 8**

Członek obowiązany jest:

- 1/ wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 2/ przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
- 3/ wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany w terminie określonym przez Zarząd Spółdzielni, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 4/ uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 5/ zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
- 6/ uzyskać zgodę Zarządu Spółdzielni na zmianę sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części, do którego przysługuje mu spółdzielcze prawo oraz pisemnie powiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu i o wszystkich innych zmianach dotyczących osób korzystających z lokalu, jeżeli ma to wpływ na wysokość opłat ponoszonych na rzecz Spółdzielni,
- 7/ korzystać wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z pomieszczeń urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym członkom,
- 8/ na żądanie osoby upoważnionej przez Zarząd Spółdzielni niezwłocznie udostępnić lokal ilekroć jest to niezbędne w celu przeprowadzenia konserwacji, remontu, lub przebudowy usunięcia awarii oraz w celu wyposażenia budynku, jego części lub poszczególnych lokali w dodatkowe urządzenia i instalacje oraz dokonania koniecznych przeglądów, a także w celu kontroli lokalu odnośnie liczby zamieszkujących osób i tytułu prawnego do zajmowanego mieszkania, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu,

- 9/ jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga ,osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu ,ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych .Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
- 10/ dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
- 11/ utrzymywać swój lokal w należyтым stanie,
- 12/ korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem,
- 13/ udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 14/ udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów ciepła oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 15/ uzupełnić wkład mieszkaniowy lub budowlany w wypadku przebudowy budynku, w którym członkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
- 16/ uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 17/ uczestniczyć w realizacji zadań statutowych Spółdzielni,
- 18/ wykonywać inne obowiązki określone prawem spółdzielczym, ustawą lub niniejszym Statutem.

## § 9

- 1.Wnioski członków powinny być rozstrzygane przez zarząd ciągu 30 dni od daty ich założenia , o ile postanowienia szczegółowe nie stanowią inaczej .
- 2.Od decyzji Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa przysługuje członkowi odwołanie do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o decyzji. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez radę w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia.

3. Od decyzji Rady podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty otrzymania decyzji. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, o ile zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.

#### **§ 10**

Decyzja Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym lub decyzja Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w trybie postępowania wewnątrzspółdzielczego. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

### **IV. Ustanie członkostwa**

#### **§ 11**

Członkostwo ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka ze Spółdzielni,
- 2) wykluczenia członka ze spółdzielni,
- 3) wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni,
- 4) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej – w przypadku jej ustania.
- 5) gdy Spółdzielnia nie zarządza nieruchomością członka Spółdzielni.

#### **§ 12**

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni 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.

**§ 13**

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w wypadku , gdy z jego winy dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub zasadami współżycia społecznego.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
  - 1) świadomie szkodzi spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,
  - 2) poważnie narusza zasady współżycia społecznego,
  - 3) uporczywie narusza postanowienia statutu , regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
  - 4) uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych obowiązków i zobowiązań wobec Spółdzielni,
  - 5) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień,
  - 6) nie płaci należności związanych z prawem do lokalu mieszkalnego lub użytkowego bądź barażu.

**§ 14**

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
  - 1/ nie wpłacił w terminie wpisowego lub udziału,
  - 2/ uległa rozwiązaniu zawarta z członkiem umowa o finansowaniu kosztów budowy lokalu, chyba że członkostwo jego związane jest także z innym przysługującym mu w spółdzielni prawem.
  - 3/ utracił wkład lub prawo do lokalu w wyniku przeprowadzonego postępowania egzekucyjnego,
  - 4/ utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu jego małżonkowi,
  - 5/ zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeśli było to jedyne prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,

- 6/ utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu na podstawie uchwały organów Spółdzielni, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu,
- 7/ utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w wyniku przeprowadzonego postępowania egzekucyjnego, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu,
- 8/ zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
- 9/ utracił prawo do lokalu na podstawie orzeczenia sądowego.

### **§ 15**

1. Wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru dokonuje Rada Nadzorcza po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka. Jeżeli zawiadomiony członek nie przybędzie Rada Nadzorcza rozpatruje wniosek bez jego udziału.
2. Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z chwilą doręczenia członkowi zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu wraz z uzasadnieniem i pouczeniem o trybie i terminie wniesienia odwołania. Zawiadomienia dokonuje się na piśmie w ciągu 14 dni od podjęcia decyzji i doręczenia członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub listem poleconym. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
3. Wykluczonemu lub wykreślonemu członkowi przysługuje prawo:
  - 1/ odwołania się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia członków terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia, albo
  - 2/ zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do Sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia uchwały Rady

Nadzorczej do Sądu biegnie od dnia w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone,

4. W wypadku wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia od uchwały Rady Nadzorczej, członek Spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je.

5. O uchwale Walnego Zgromadzenia odwołujący powinien być zawiadomiony w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem oraz informację o sposobie i terminie zaskarżenia uchwały do Sądu. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

#### **§ 16**

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

### **V. Wpisowe udziały i wkłady**

#### **§ 17**

1. Wpisowe wynosi 100 zł., a udział dla osób fizycznych 30% jednomiesięcznego najniższego wynagrodzenia w gospodarce z kwartału poprzedzającego kwartał, w którym następuje przyjęcie członka: dla osób prawnych 5- krotność najniższego wynagrodzenia.

2. Wpisowe członek zobowiązany jest wpłacić do spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa a udziały w terminie ustalonym przez Radę Nadzorczą. Nie opłacenie wpisowego lub udziału w ustalonym terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków.

3. Członek Spółdzielni zobowiązany jest zadeklarować:  
1/ osoba fizyczna – jeden udział,  
2/ osoba prawna – jeden udział,

4. Udziały liczone są odrębnie dla każdego prawa i nie podlegają kumulacji.
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.
7. Spółdzielnia może pobierać opłaty manipulacyjne za czynności dokonywane na wniosek jej członków oraz opłaty związane z windykacją należności. Wysokość tych opłat ustalana jest przez Zarząd i zatwierdzana przez Radę Nadzorczą w zależności od rodzaju czynności i kosztów ich wykonania.

### **§ 18**

1. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, lub prawa odrębnej własności do lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową zgodnie z zawartą umową.
2. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na lokal członka, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzenie części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków.
3. Wkładem budowlanym jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy przypadających na lokal.
4. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1 i 2, rozumie się część kosztów inwestycyjnych przypadających na zadysponowany członkowi lokal zgodnie z umową.

## VI. Budowa lokali

### § 18<sup>1</sup>

1. Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się w dwóch etapach:

- 1/ wstępnie – z chwilą rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej – na podstawie dokumentacji technicznej i kalkulacji wstępnej,
- 2/ ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, obejmującego budynki i towarzyszące im roboty zewnętrzne – na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.

2. Końcowe rozliczenie zadania inwestycyjnego winno zostać dokonane przez Spółdzielnię w terminie 160 dni od dnia oddania budynku do użytkowania.

### § 18<sup>2</sup>

1. Dla realizacji inwestycji Rada Nadzorcza uchwała zasady rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej poszczególnych lokali zawierające:

- 1/ określenie zakresu rzeczowego inwestycji,
- 2/ określenie rodzajowe wydatków zaliczonych do kosztów 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),
  - 6/ kryteria różnicowania obciążeń poszczególnych lokali z tytułu ich cen funkcjonalno użytkowych (tzw. atrakcyjność łazienki, kuchni, rodzaj wykładzin podłogowych i ściennych, itp.),
  - 7/ zasady odpowiedzialności finansowej członka Spółdzielni za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy (kary umowne, przesłanki rozwiązania umowy).
2. Zasady określone w ust. 1 stosuje się odpowiednio do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.
  3. Zasady, o którym mowa w ust. 1, powinny zostać udostępnione każdej osobie ubiegającej się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu.

### **§ 18<sup>3</sup>**

1. Wstępne ustalenia kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione spółdzielcze prawa do lokali, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
2. Ostatecznego rozliczenia kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddanych do użytku dokonuje Zarząd w formie uchwały.

### **§ 18<sup>4</sup>**

Jeśli wskutek nie wniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z

obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu nie wnoszenia przez niego wpłat na wkład budowlany

## **VII. Wkłady mieszkaniowe**

### **§ 18<sup>5</sup>**

1. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub kredytów.

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.

### **§ 18<sup>6</sup>**

1. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z § 18<sup>12</sup> oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

2. Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu .

3. Zasada, o której mowa w ust.2, nie dotyczy osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu .

**§ 18<sup>7</sup>**

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

**VIII. Wkłady budowlane****§ 18<sup>8</sup>**

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

**§ 18<sup>9</sup>**

1. Członek uzyskujący spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z § 18<sup>13</sup> oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

2. Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie

spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu wnosi wkład budowlany zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.

#### **§ 18<sup>10</sup>**

Z dniem 31 lipca 2007r ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się ekspektatywą prawa odrębnej własności lokalu zgodnie z art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 14.czerwca 2007r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmianie niektórych ustaw (Dz.U. nr 125 z 2007r. poz. 873)

#### **§ 18<sup>11</sup>**

1.Członek bądź osoba nie będąca członkiem Spółdzielni ubiegająca się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

2.Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu ,uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek albo osoba niebędąca członkiem spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje prawo odrębnej własności lokalu.

### **IX. Rozliczenie w razie wygaśnięcia prawa do lokalu**

#### **§ 18<sup>12</sup>**

1.W wypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkowa tego lokalu. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową ,o których mowa w art.10

ust.1 pkt.1 , ustawy w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków ,potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat ,o których mowa w art.4 ust.1 ustawy, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

2. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak wartość wkładu mieszkaniowego jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

3. Przysługujący osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty ,jaka spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.

### **§ 18<sup>13</sup>**

1.W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu.

Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię , zgodnie z postanowieniem statutu.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę ,której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego ,a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto księgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### **§ 18<sup>14</sup>**

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.

2. Należna członkowi część wkładu zwracana jest w terminie określonym w umowie.

#### **§ 19**

1. Członek jest zobowiązany w terminie wskazanym przez zarząd postawić do dyspozycji Spółdzielni wkład budowlany w ustalonej wysokości.

2. W przypadku wzrostu kosztów budowy członek jest obowiązany uzupełnić wkład budowlany w terminie wskazanym przez zarząd. Decyzja zarządu w sprawie ustalenia wkładu budowlanego i warunków spłaty wkładu budowlanego powinna być doręczona członkowi w formie pisemnej.

### **X. Przydział działek pod budowę domów, używanie domów i przeniesienie ich własności**

#### **§ 20**

1. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji mieszkaniowych Rada Nadzorcza ustala zasady rozliczania kosztów budowy i ustalania wkładów budowlanych w postaci regulaminu.

2. Koszty budowy mieszkań i wkłady budowlane ustala się dwuetapowo:
  - 1/ wstępnie – przy podpisaniu umowy o budowę lokalu, w oparciu o planowany koszt budowy wynikający ze zbiorowego zestawienia kosztów zadania inwestycyjnego,
  - 2/ ostatecznie – po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego.
3. Wysokość wkładu budowlanego oraz terminy ich wnoszenia ustala Zarząd Spółdzielni uwzględniając postanowienia umów zawartych z kredytodawcą.
4. Dla mieszkań budowanych w systemie bezkredytowym wkład budowlany może być wnoszony:
  - 1/ jednorazowo – przed rozpoczęciem budowy,
  - 2/ w formie kolejnych wpłat uiszczanych w poszczególnych etapach realizacji budowy.
5. Szczegółowe zasady umów i wyboru działek pod budowę domów dla poszczególnych członków określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
6. W przypadku realizacji budowy domów przez członków, Spółdzielnia ustalając zakres robót wykonywanych przez członka, terminy rozpoczęcia i zakończenia robót, obowiązki Spółdzielni i członka oraz konsekwencje wynikające z nie wywiązania się z umowy określa w umowie o budowę domu.
7. Rozwiązanie umowy, o której mowa w ust. 5 może nastąpić w przypadku:
  - 1/ wyłączenia z programu budowy Spółdzielni budowy domów na przydzielonej działce na skutek zarządzania właściwych organów administracji państwowej lub gospodarczej konieczności,
  - 2/ nieuzupełnienia wkładu budowlanego w terminie wskazanym przez Zarząd,
  - 3/ nieobjęcia domów w używanie w terminie 15 dni od decyzji zarządu, Spółdzielnia w takich przypadkach zwraca członkom wkład budowlany w wysokości wniesionej przez członków bez waloryzacji i odsetek.

8. Umowa na budowę domu i wynikające z tego uprawnienia może wyłącznie przysługiwać osobie fizycznej.

9. Umowa na budowę domu podpisana z obojgiem małżonkami lub z jednym z nich w czasie trwania małżeństwa należy wspólnie do obojga małżonków bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe do wspólności działki pod budowę domu, w kwestiach nie uregulowanych w niniejszym paragrafie mają zastosowanie przepisy o wspólności ustawowej.

10. Ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie pociąga za sobą ustania wspólności działki pod budowę domu. Jednakże sąd, stosując odpowiednie przepisy o zniesieniu wspólności majątkowej może na żądanie jednego z małżonków z ważnych powodów znieść wspólność tego prawa.

11. Jeżeli stosunki majątkowe między małżonkami podlegają wspólności ustawowej, wkład budowlany należy przed przydziałem działki wspólnie do obojga małżonków, niezależnie od pochodzenia środków, z których został zgromadzony. Postanowienie to nie narusza uprawnienia każdego z małżonków do żądania zwrotu wydatków i nakładów poczynionych z jego majątku odrębnego na majątek wspólny.

12. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżonkowie powinni w terminie 1 roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadła działka pod budowę domu albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sadowego o przydział tego prawa. Małżonek nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia w którym przypadło mu prawo do działki.

13. Jeżeli małżonkowie nie dokonują czynności, o których mowa w ust. 12, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin nie krótszy niż trzy miesiące, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu, Spółdzielnia podejmie uchwałę o wygaśnięciu prawa do działki.



**§ 21**

1. Przeniesienie własności domów może nastąpić w ramach postępowania likwidacyjnego po zrealizowaniu programu budowy lub ostatniego zadania inwestycyjnego.
2. Przeniesienie prawa własności domu następuje poprzez zabezpieczenie przyjętych zobowiązań Spółdzielni przez ustanowienie hipoteki, o ile wierzyciel zastrzegł sobie tę formę zabezpieczenia.
3. Jeżeli wkład budowlany stanowi przedmiot wspólności majątkowej małżonków, będących członkami Spółdzielni, przeniesienie własności domu następuje na oboje małżonków.
4. Koszty związane z przeniesieniem własności domu i stanowieniem hipoteki obciążają członka.
5. Udział w kosztach likwidacji Spółdzielni obciąża członków, gdy przeniesienie własności domów następuje w ramach postępowania likwidacyjnego Spółdzielni, o którym mowa w ust 1
6. Przyjęcie własności domu w warunkach określonych w niniejszym paragrafie jest obowiązkiem członka. Nie wywiązanie się z tego obowiązku stanowi podstawę do wykluczenia członka ze spółdzielni bądź wykreślenia go z rejestru członków Spółdzielni.

**XI. Wkłady na mieszkanie używane****§ 22**

Członek Spółdzielni otrzymujący na zasadzie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu używanego lub lokatorskie prawo do lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego

kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na ten lokal.

## **XII. Prawo odrębnej własności**

### **§ 22<sup>1</sup>**

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia realizująca program inwestycyjny w zakresie budowania lub nabywania budynków zawiera umowę pisemną o budowę lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
2. Umowa ta powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna określać:
  - a) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową, określonego w umowie
  - b) zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę, ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - c) zasady ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - d) rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - e) określenie tytułu prawnego do gruntów pod budowę,
  - f) terminów wpłat wkładu budowlanego,
  - g) terminu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy,
  - h) terminu ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz członka oraz rozliczenia związanych z tym kosztów, w tym opłat notarialnych, kosztów założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej.
  - i) rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku dla użytkownika

3. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
4. 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.
5. Wkład budowlany albo zaliczkę, na wkład budowlany członek obowiązany jest wnieść w całości przed ustanowieniem na jego rzecz odrębnej własności lokalu.
6. Wysokość zaliczki na wkład budowlany, rat spłaty pozostałej części wkładu budowlanego i terminy dokonywania wpłat - określa Zarząd.
7. Zasady ustalania kosztów budowy i ich rozliczenia na poszczególne lokale uchwała Rada Nadzorcza.
8. W razie zbycia prawa odrębnej własności lokalu, a także lokalu o innym przeznaczeniu, wszystkie raty, o których mowa w ust. 4, stają się natychmiast wymagalne. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy prawo odrębnej własności lokalu przechodzi w drodze darowizny na osobę bliską członka Spółdzielni, chyba, że co innego wynika z umowy kredytowej dotyczącej danego lokalu.

### § 22<sup>2</sup>

1. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy, powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami budowy lokalu, uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje ekspektatywa odrębnej własności lokalu.
2. W wypadku modernizacji budynku, członek Spółdzielni obowiązany jest uzupełnić wkład budowlany o kwotę wynikającą z rozliczenia kosztów poniesionych na modernizację, dokonanego według zasad ustalonych przez Radę Nadzorczą.

**§ 22<sup>3</sup>**

1. Wartość nakładów poczynionych przez członka Spółdzielni na dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu (wyposażenie ponadnormatywne) nie jest zaliczana na wkład. W przypadku zbycia prawa odrębnej własności lokalu, rozliczenia z tego tytułu dokonane być mogą bezpośrednio między członkiem zbywającym prawo odrębnej własności lokalu, a nabywcą.
2. W przypadku zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu, rozliczenie z tytułu wyposażenia ponadnormatywnego winno nastąpić bezpośrednio pomiędzy ustępującym członkiem Spółdzielni, a nabywcą - w terminie określonym przez Zarząd. W przypadku niedokonania takiego rozliczenia w terminie określonym przez Zarząd. Zarząd określa, które elementy wyposażenia ponadnormatywnego nie mogą być odliczone bez istotnego zmniejszenia ich wartości i wypłaca członkowi zbywającemu ekspektatywę ich aktualną wartość, pomniejszoną o koszty zużycia. Członek nabywający, ekspektatywę odrębnej własności lokalu, obowiązany jest wpłacić kwotę, o której wyżej mowa - na zasadach obowiązujących przy wnoszeniu zaliczki na wkład budowlany (§ 22 ).

**§ 22<sup>4</sup>**

1. Do rozliczenia z członkami zbywającymi ekspektatywę odrębnej własności lokalu, przyjmuje się, uaktualnione wartości wkładów budowlanych według zasad ustalanych przez Radę Nadzorczą.
2. Członek, który nabywa ekspektatywę odrębnej własności lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany w wysokości ustalonej zgodnie z zasadami obliczania równowartości prawa odrębnej własności lokalu - nie mniejszej od kwoty wypłaconej ustępującemu członkowi.

**§ 22<sup>5</sup>**

1. Prawo odrębnej własności lokalu uprawnia do używania lokalu oraz do dysponowania lokalem, w szczególności

zbycia lokalu, oddania go w najem albo do bezpłatnego używania, a także do współkorzystania z nieruchomości wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem i zgodnie z postanowieniami Statutu.

2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnych służą pokrywaniu wydatków związanych z ich eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki - przypadają właścicielom lokali, proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomościach wspólnych.

### **§ 22<sup>6</sup>**

Odrębna własność lokalu może zostać ustanowiona na rzecz osoby fizycznej, osoby prawnej, małżonków czy też kilku osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się, o ustanowienie takiego prawa.

### **§ 22<sup>7</sup>**

1. Członek uzyskuje prawo odrębnej własności lokalu z chwilą ustanowienia przez Spółdzielnię tego prawa na rzecz członka. 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 parkowanie - najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.

2. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

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

4. Zawarcie umowy o ustanowieniu prawa odrębnej własności lokalu następuje w kolejności wynikającej z zawarcia umów o budowę lokalu o kolejności decyduje kolejność uzyskania członkostwa w Spółdzielni i kolejność

wniesienia wkładu budowlanego lub zaliczki na wkład budowlany. Następcą prawnym byłego członka uzyskuje kolejność właściwą dla byłego członka.

5. Zarząd Spółdzielni może odstąpić od zachowania kolejności, o której mowa w ust. 4 jedynie na wniosek zainteresowanych członków i pod warunkiem nienaruszenia uprawnień pozostałych członków.

#### **§ 22<sup>8</sup>**

Wielkość przydzielonego lokalu mieszkalnego uzależniona jest od wysokości wniesionego przez członka wkładu budowlanego albo zaliczki na wkład budowlany.

#### **§ 22<sup>9</sup>**

Lokal mieszkalny, którego odrębną własność została ustanowiona na rzecz członka, może być używany wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem.

#### **§ 22<sup>10</sup>**

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.

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 ust. 2.

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.

6. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-3 i 5;
- 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

7. 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.

8. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-3 i 5, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

9. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 8, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

10. Opłaty, o których mowa w ust. 1-3 i 5, wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca.

11. Opłaty, o których mowa w ust. 1-3 i 5, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.

12. 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.

13. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-3 i 5, 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.

14. 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.



**§ 22<sup>11</sup>**

1. Do własności lokali o innym przeznaczeniu stosuje się, odpowiednio postanowienia dotyczące własności lokali mieszkalnych, zaś do prawa do miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym - przepisy o współwłasności lokalu.
2. Spółdzielnia może ustanawiać na rzecz członków prawo do miejsca postojowego, jako udział we współwłasności wielostanowiskowego lokalu garażowego.
3. Szczegółowe gospodarowanie miejscami postojowymi ustala Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 22.06.1994r. o własności lokali.

**XIII. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu****§ 22<sup>12</sup>**

1. Po wejściu w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ( Dz. U Nr 125 poz.873 obowiązującej od 31.07.2007 r.) spółdzielnia mieszkaniowa nie może ustanawiać spółdzielczych własnościowych praw do lokali, ani praw do miejsc postojowych położonych w budynkach wybudowanych na gruncie ,do którego spółdzielnia przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego.
2. Do dnia 31 grudnia 2010 r . na pisemne żądanie członka spółdzielni ,któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego położonego w budynku wybudowanym na gruncie ,do którego spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przekształcenie przysługującego mu prawa na

spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu po dokonaniu przez niego :

- 1/ spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami spółdzielni, o których mowa w art.10 ust.1 pkt.1 ustawy , o której mowa w ust.1 , w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami , z zastrzeżeniem pkt.2 ,
- 2/spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na budowę jego lokalu, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków,
- 3/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat ,o których mowa w art.4 ust.1 ustawy o której mowa w ust.1.

3. Z dniem wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ( Dz. U nr 125 poz.873 z dnia 14 czerwca 2007 r.) umowa o budowę lokalu ,zawarta na podstawie dotychczas obowiązującego art.17<sup>3</sup> ustawy o której mowa w ust.1 ,staje się umowa o budowę odrębnej własności lokalu

4.Zgłoszone na piśmie roszczenia ,o których mowa w art.12,art.15 ,art.17<sup>13</sup>,art.17<sup>1</sup>,39 i 48 oraz art.48<sup>1</sup> ustawy, o spółdzielniach mieszkaniowych , niezrealizowane do dnia 31 lipca 2007r. ,są rozpatrywane na podstawie niniejszej ustawy.

5.Spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia ustanawiała w drodze umowy, zobowiązując się do oddania członkowi lokal do użytkowania, a członek zobowiązywał się wnieść wkład budowlany oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i Statucie Spółdzielni.

6.Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mogło być ustanawiane w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.

7. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu powstawało z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do

lokalu. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

8. 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. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

#### **§ 22<sup>13</sup>**

Wkład budowlany podlega waloryzacji według stóp procentowych określonych na podstawie poziomu cen w budownictwie mieszkaniowym.

#### **§ 22<sup>14</sup>**

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego i spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, spółdzielnia mieszkaniowa jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
- 2) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami.
- 3) pokrycia kosztów zawarcia umowy przeniesienia własności oraz kosztów założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej.

2. Na pisemne żądanie członka spółdzielni mieszkaniowej lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w

wielostanowiskowym garażu, spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe.

#### **§ 22<sup>15</sup>**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wymaga formy aktu notarialnego.
4. 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.
5. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia go na inne cele bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

#### **§ 22<sup>16</sup>**

1. W razie śmierci członka uprawniony spadkobierca powinien przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku lub dowód wszczęcia postępowania sądowego o to stwierdzenie.

2. Spadkobiercy powinni w terminie 1 roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z tym prawem. W razie bezskutecznego upływu tego terminu na wniosek spadkobierców lub spółdzielni sąd wyznacza w postępowaniu nieprocesowym przedstawiciela reprezentującego spadkobierców wobec Spółdzielni.

### § 22<sup>17</sup>

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić osobie uprawnionej wartość rynkową tego prawa.
2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się niewniesioną 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.
3. Przysługująca osobie uprawnionej wartość własnościowego prawa do lokalu ustalona w sposób przewidziany w ust. 1 i 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w ust. 1.
5. Wypłata wartości wkładu budowlanego lub jego części, o której mowa w ust. 3, następuje w ciągu miesiąca od daty ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na rzecz innej osoby.
6. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, 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.

7. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.”

8. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w wypadku długotrwałych zaległości z uiszczaniem opłat na pokrycie wydatków, o których mowa w § 41 ust. 1 i 2, rażącego lub uporczywego naruszenia przez osoby korzystające z lokalu regulaminu porządku domowego albo niewłaściwego zachowania tych osób czyniącego 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. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie występuje zarząd Spółdzielni na wniosek rady nadzorczej. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu.”

9. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.

10. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy.

11. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się niewniesioną przez członka bądź osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.”

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

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

14. Postanowienia niniejszego rozdziału stosują się do spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, w tym do garaży oraz do prawa do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

15. Do praw do domu jednorodzinnego i lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków, istniejących w dniu 15 stycznia 2003 r. stosuje się odpowiednio postanowienia niniejszego rozdziału, z tym, że do czasu przeniesienia własności na rzecz członków mają zastosowanie przepisy art. 52 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

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

##### **§ 22<sup>18</sup>**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje przez zawarcie umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, mocą, której Spółdzielnia zobowiązuje się, oddać członkowi lokal mieszkalny do użytkowania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się, wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.

3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

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

6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

7. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lokalu mieszkalnego wymaga zgody Spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić wyrażenia takiej zgody bez uzasadnionej przyczyny.

8. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

9. Wydane przed dniem wejścia w życie ustawy przydziały spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mają charakter umowy między spółdzielnią i członkiem o ustanowieniu tego prawa..

## § 22<sup>19</sup>

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

- 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego



- oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę, ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) określenie wielkości lokalu, pomieszczeń przynależnych, terminu oddania lokalu oraz terminu i wysokości wpłat na wkład mieszkaniowy,
  - 5) zobowiązanie Spółdzielni do zawarcia umowy o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z chwilą nadejścia terminu oddania lokalu.

2.Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy.

3.Wysokość wkładu mieszkaniowego stanowi różnica 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. 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.

4.Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się, odpowiednio do członka zawierającego umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie. Taki członek wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego innej osobie oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

5. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę, o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.

6. W wypadku modernizacji budynku członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest obowiązany uzupełnić wkład mieszkaniowy.

### § 22<sup>20</sup>

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez członka:

- 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego oraz uczestnictwa w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową – określonych w umowie w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;
- 2) spłaty przypadającego na ten lokal uzupełnienia wkładu mieszkaniowego z tytułu modernizacji budynku w rozumieniu §. 18 ust. 8<sup>1</sup> statutu;
- 3) spłaty przypadających na ten lokal zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal;
- 4) spłaty wpłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości Spółdzielni, w części przypadającej na jego lokal,

5) wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wniesionego całego wkładu mieszkaniowego albo jego części. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, to różnica pomiędzy wartością rynkową lokalu a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego, podlega zmniejszeniu o 50 % wartości pomocy uzyskanej przez spółdzielnię zwaloryzowanej proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu. Wpływy z tych wpłat przeznacza się na spłatę kredytu obciążającego dany lokal a w pozostałej części na uzupełnienie funduszu remontowego.

2. Wysokość wkładu mieszkaniowego waloryzuje się proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, obciążają osobę, z którą spółdzielnia zawiera umowę o przekształcenie lokalu mieszkalnego.

### § 22<sup>21</sup>

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa. W wypadku, gdy przysługuje ona małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

2. W wypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt. 1 ustawy, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

3. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak wartość wkładu

mieszkaniowego jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

4. Przysługujący osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.

5. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniem statutu.

6. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

7. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

8. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.

9. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.

**§ 22<sup>22</sup>**

1. Na pisemne podanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę, przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
- 2) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań spółdzielni związanych z budową, a wynikających z umowy o budowę lokalu w tym odpowiedniej części zadania kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
- 3) wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową prawa odrębnej własności lokalu a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego i spłat, o których mowa w pkt 1 i 2.

2. Wysokość wkładu mieszkaniowego waloryzuje się proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej prawa do lokalu.

3. Wpływy z wpłat, o których mowa w ust. 1 pkt 3, spółdzielnia przeznacza na uzupełnienie funduszu remontowego spółdzielni.

4. Koszty zawarcia umowy przeniesienia własności oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej pokrywa członek.

**§ 22<sup>23</sup>**

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek niebędący członkiem spółdzielni powinien złożyć

deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.

2. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek niebędący członkiem spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni..

#### **§ 22<sup>24</sup>**

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis § 22<sup>23</sup> ust.2 stosuje się odpowiednio

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

3. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności zachowawczych przez małżonków po ustaniu małżeństwa oraz podjęcia przez Spółdzielnię uchwały o wygaśnięciu tego prawa, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich: dzieciom i innym osobom bliskim.

4.W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub niedokonania czynności zachowawczych przez złożenie deklaracji członkowskiej przez małżonka nie będącego członkiem i podjęcia uchwały o wygaśnięciu tego prawa, roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłym członkiem: małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.

5.W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 4, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

6.Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 3-5, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się, kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia.

7. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust.5, staje się stroną umowy o budowę, lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.

8.W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 5, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, odpowiednio zwaloryzowane.

9.W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę, lokalu osobom, o których mowa w ust. 5, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

**§ 22<sup>25</sup>**

1. 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 uiszczeniem opłat, o których mowa w § 41 statutu, za 6 miesięcy.
- 3/ w wypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, spółdzielnia może podjąć uchwałę, wobec jednego albo obojga małżonków.
- 4/ do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy – Prawo spółdzielcze o uchwale o wykluczeniu członka ze spółdzielni.
- 5/ z chwilą gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 3, stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w spółdzielni.

2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 22<sup>16</sup> statutu, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.

Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłaszają gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie 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. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.

1/z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art.10 ust.1 pkt.1 ustawy 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 § 41, a także koszty określania wartości rynkowej lokalu.

2/wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto-księgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

3/warunkiem wypłaty, o której mowa w ust.3, jest opróżnienie lokalu.

## **XV. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności lokalu**

### **§ 22<sup>26</sup>**

1 Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez

niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu:

- 1/ spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art.10 ust.1 , pkt.1 ustawy, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, z zastrzeżeniem pkt.2
- 2/ spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal , o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
- 3/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art.4 ust.1 ustawy.

#### **§22<sup>27</sup>**

Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę , o której mowa § 22<sup>26</sup> w ust.1 , w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art.113 ust.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu ,na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

#### **§22<sup>28</sup>**

W wypadku przeniesienia własności lokalu , do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego ,wpływy , o których mowa w art.12 ust.1 pkt. 2 ustawy, przeznaczają się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzonego kredytu obciążającego dany lokal.

#### **§22<sup>29</sup>**

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie podlega przekształceniu w prawo odrębnej własności jeżeli

lokal został wybudowany z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

## **XVI. Przekształcenie najmu lokali**

### **§22<sup>30</sup>**

1. Na pisemne żądanie członka będącego najemcą lokalu użytkowego w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

2. Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w ust. 1, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

3. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową było mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu,
- 2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez zarząd spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania wynikającej ze

- zwaloryzowanej ceny nabycia budynku, jeżeli spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie.
4. Żądanie ,o którym mowa w ust.1 , przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy ,o którym mowa w ust.1. Jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie, najemcy są zwolnieni od wpłaty wkładu budowlanego.
5. Najemcy przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni .

### §22<sup>31</sup>

1. Jeżeli spółdzielnia mieszkaniowa nabyła mieszkanie zakładowe, nieodpłatnie, najemca, o którym mowa w § 26 powinien pokryć koszty dokonanych przez spółdzielnię nakładów koniecznych przeznaczonych utrzymanie budynku, w którym znajduje się ten lokal.
2. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art.7 ust.3 w związku z art.9 ust.1 ustawy z dnia 21 października 1994 r.- o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz.U. Nr 119,poz.567 , z 1996 r.- Nr 52 poz,236 z 1997 r. Nr 6 ,poz.32 z 2000 r. Nr 39 poz.442, z 2005 r. Nr 167 , poz.1398 oraz z 2006 r. Nr 220 , poz.1614 ) podlegają zaliczeniu na poczet wkładu budowlanego lub na poczet pokrycia kosztów , o których mowa w ust.1 .
3. Wysokość kaucji mieszkaniowej zaliczonej na poczet wkładu budowlanego waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu .W pozostałych przypadkach zwrot kaucji następuje w wysokości środków przekazanych spółdzielni przez przedsiębiorstwo państwowe ,państwowa osoba prawna lub państwową jednostkę organizacyjną.
- 7.Koszty określenia wartości rynkowej lokalu , wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy przeniesienia własności lokalu, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają najemcę na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu .

8. Po śmierci najemcy , który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu ,jeżeli brak jest osób , które wstępują w stosunek najmu na podstawie art.691 Kodeksu cywilnego ,jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu ,nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się , iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

## **XVII. Spółdzielcze prawo do lokalu**

### **§ 23**

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych swych członków Spółdzielni w budynkach stanowiących jej własność lub współwłasność może:

- 1/ ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 2/ *(skreślony)*
- 3/ ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym garaży i miejsc postojowych w wielostanowiskowych pomieszczeniach garażowych,
- 4/ wynajmować członkom lokale mieszkalne i użytkowe.

### **§ 24**

1. Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje osobie fizycznej i prawnej i może należeć tylko do jednej osoby albo do małżonków.
2. Spółdzielcze prawo do lokalu przydzielonego obojgu małżonkom lub jednemu z nich w czasie trwania małżeństwa dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny należy wspólnie do obojga małżonków bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe. Jeżeli między małżonkami istnieje rozdzielność majątkowa, do wspólności spółdzielczego prawa do lokalu w kwestiach nie uregulowanych w niniejszym paragrafie mają zastosowanie przepisy o wspólności ustawowej.

3. Ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie pociąga za sobą ustania wspólności spółdzielczego prawa do lokalu. Jednakże sąd stosując odpowiednie przepisy o zniesieniu wspólności majątkowej, może na żądanie jednego z małżonków z ważnych powodów znieść wspólność tego prawa.

4. Jeżeli stosunki majątkowe między małżonkami podlegają wspólności ustawowej, wkład mieszkaniowy lub budowlany należy przed przydziałem lokalu wspólnie do obojga małżonków, niezależnie od pochodzenia środków, z których został zgromadzony. Postanowienie to nie narusza uprawnienia każdego z małżonków do żądania zwrotu wydatków i nakładów poczynionych z jego majątku odrębnego na majątek wspólny.

### § 25

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię któremu z nich przypadło spółdzielcze prawo do lokalu, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. 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 dokonują czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznacza im w tym celu dodatkowy termin nie krótszy niż trzy miesiące, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia lub zainteresowany wystąpi do sądu w postępowaniu nieprocesowym o wyznaczenie przedstawiciela do dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu, dotyczy to także spadkobierców.

**§ 26**

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 do lokalu nie wygaśnie zbycie wkładu budowlanego jest nieważne.

**§ 27**

Do spółdzielczego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio postanowienia statutu dotyczące własnościowego prawa do lokalu

**XVIII. Ustanowienie prawa do lokali****§ 28**

1. Członek uzyskuje spółdzielcze prawo do lokalu z chwilą zawarcia umowy. Oświadczenie Spółdzielni w sprawie uzyskania prawa powinno być pod rygorem nieważności złożone w formie pisemnej.
2. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu pochodzącego z nowej inwestycji Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1/ zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
  - 2/ określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3/ określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,

- 4/ określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - 5/ określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego, terminów ich wpłat bądź określenie harmonogramu wniesienia rat,
  - 6/ określenie warunków rozwiązania umowy o budowę,
  - 7/ rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
  - 8/ inne postanowienia wynikające z regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
3. Przed wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu zawarcie umowy z innym członkiem jest nieważne.

### **§ 29**

1. Kolejność zaspokajania potrzeb lokalowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów, a następnie według daty przystąpienia do Spółdzielni.
2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.
3. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 2, członek powiadamiany jest w drodze ogłoszeń prasowych i ogłoszenia wywieszzonego w biurze Spółdzielni.
4. Po wyczerpaniu możliwości zawarcia umów z członkami, Spółdzielnia przedkłada ofertę innym osobom. Przyjęcie tych osób w poczet członków następuje w kolejności daty złożenia wniosku przez te osoby.

### **§ 30**

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym (wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu) może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz



członka Spółdzielni ubiegającego się o lokal mieszkalny w drodze przetargu na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie ,którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłaszają gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie 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.

2. Prawo do lokalu ,nabyte w sytuacji gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką , nie wygasa ,lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię, spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

3. Postanowienia § 29 nie mają zastosowania w przypadku zawarcia umowy o ustanowienie lokatorskiego lub prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego z osobami:

- 1/ którym przysługuje roszczenie o zawarcie umowy na mocy przepisów ustawy,
- 2/ wskazanymi przez gminę w ramach umów wzajemnych zawartych ze Spółdzielnią,
- 3/ dokonującymi zamiany mieszkania,
- 4/ nabywającymi lokal w drodze przetargu.

### **§ 31**

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

## **XIX. Zamiana mieszkań**

### **§ 32**

1. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań na mieszkania odpowiadające uzasadnionym potrzebom członków i ich rodzin.

2. Zamiany mieszkań dokonuje zarząd na wniosek zainteresowanych członków.

### **§ 33**

1. Zamiana dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od wyrażenia zgody przez Zarząd.
2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.
3. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.
4. Zamiana lokali, z których choć jeden jest o statusie własnościowego prawa bądź stanowi odrębną własność, wymaga zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.
5. Przy rozliczeniach z członkami w związku zamianą mieszkań oraz przy określeniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

### **§ 34**

1. Wnioski w sprawie zamiany mieszkań zarząd realizuje przez:
  - 1/ *skreślony*
  - 2/ *skreślony*
  - 3/ zaproponowanie wymiany mieszkań między sobą tym członkom, którzy złożyli wnioski o zmianę lokali, lecz nie wskazali przedmiotu zamiany.

### **§ 35**

Zamiana mieszkania między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu pozostającego w dyspozycji gminy lub innego dysponenta uzależniona jest od wyrażenia zgody i ustanowienia prawa do lokalu mieszkalnego na rzecz

dotychczasowego członka przez dysponentów tych mieszkań.

### **§ 36**

( skreślony)

### **§ 37**

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencje wniosków o zamianę i udostępnia ją osobom zainteresowanym.
2. Szczegółowe zasady zamiany mieszkań określa regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten może przewidywać pobieranie od członków, którzy złożyli wnioski o zamianę jednorazowych opłat na pokrycie kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię.

## **XX. Używanie lokali**

### **§ 38**

1. Członek może używać lokal wyłącznie na cele określone w przydziale lub umowie.
2. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni.

### **§ 39**

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

### **§ 40**

Zasady używania lokali w domach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **XXI. Opłaty za używanie lokali**

**§ 41**

1. Za używanie lokali członkowie wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie przypadających na te lokale kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obejmują one koszty eksploatacji nieruchomości Spółdzielni, koszty centralnego ogrzewania, koszty ciepłej wody i eksploatacji dźwigów osobowych, koszty działalności społeczno wychowawczej, odpisy na fundusz remontowy oraz część kosztów zarządu ogólnego, przypadających na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi.
2. Wysokość opłat o których mowa w ust. 1 jest ustalana na podstawie planu zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.
3. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni.
5. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Od członka będącego właścicielem lokalu, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu

nieruchomością wspólną, spółdzielnia może żądać wpłat na fundusz remontowy, o którym mowa w § 82 ust. 1 pkt 5.

6. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami statutu. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 3 albo 5.

7. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni. 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.

8. Członkowie spółdzielni są również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię. 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.

9. Za opłaty, o których mowa w ust. 3-5, 7 i 8, solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych

pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

10. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 9, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

#### **§ 42**

1. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań poczynione w procesie inwestycyjnym ze środków przyszłych użytkowników lub bezpośrednio przez członków z własnych środków na wyposażenie i wykończenie mieszkań, mające charakter trwałe i podnoszący wartość użytkową wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.

3. Członek zwalnający lokal zajmowany na podstawie spółdzielczego prawa do lokalu może otrzymać zwrot poniesionych nakładów na wyposażenie dodatkowe w wysokości wpłaconej przez członka obejmującego ten lokal.

4. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań w odniesieniu do spółdzielczych lokali własnościowych zbywanych przez członków, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami. W przypadku, gdy lokal zajmowany na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, wraz z wyposażeniem dodatkowym przekazany jest Spółdzielni, wypłacona członkowi równowartość spółdzielczego prawa do lokalu obejmuje również ekwiwalent za pozostawione wyposażenie dodatkowe.

5. W przypadku przekształcenia tytułu prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

6. W przypadku dodatkowego wyposażenia, wykończenia lokalu bez zgody Zarządu lokal zwalniany do dalszej dyspozycji Spółdzielni winien być doprowadzony do pierwotnego stanu w jakim był przekazany użytkownikowi. Dopuszcza się potrącenie wartości remontu od wkładu mieszkaniowego (budowlanego) na podstawie kosztorysu remontowego.

#### **§ 43**

1. Opłaty, o których mowa w art.41 ust. 3-5, 7 i 8, wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca. Opłaty przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.

2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji przydzielonego lokalu i ustaje z dniem zakończenia remontu lokalu przed oddaniem go następnemu członkowi, gdy wykonanie remontu zostało zlecone Spółdzielni – nie później niż po upływie 14 dni od opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.

3. Od nie opłaconych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki w wysokości ustawowej.

4. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.

5. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka lub nie będącego członkiem właściciela lokalu przedstawić kalkulacje wysokości opłat. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, a po jego wyczerpaniu - na drodze sądowej. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego do czasu jego zakończenia powoduje obowiązek wnoszenia opłat w nie zmienionej wysokości do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sporu.

6. 1. O zmianie wysokości opłat spółdzielni jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 41 ust. 3-5 i 7, 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.

2/ 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.

7. W przypadku zaległości w opłatach czynszu Zarząd Spółdzielni może informacje w tym zakresie wywiesić na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych i w biurze Spółdzielni z podaniem numeru bloku i numeru mieszkania – bez nazwiska członka.

## **XXII. Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu.**

### **§ 44**

1. Własnościowe prawo do lokalu wygasa z upływem 6 miesięcy od dnia ustania członkostwa z innych przyczyn niż śmierć członka, chyba, że członek przed upływem tego terminu wskaże osobę, której zbył prawo, a osoba ta złoży deklarację członkowską. W tym przypadku prawo wygasa, gdy odmowa przyjęcia tej osoby na członka spółdzielni stanie się ostateczna, a od dnia ustania członkostwa upłynęło 6 miesięcy.

2. Nabywca może w ciągu 3 miesięcy od dnia doręczenia mu zawiadomienia o ostatecznej odmowie Spółdzielni, wystąpić do sądu o mienie o nakazanie przyjęcia go w poczet członków Spółdzielni.



3.W razie wykluczenia lub wykreślenia członka termin 6 miesięcy, o którym mowa w ust. 1, biegnie od dnia, w którym decyzja o pozbawieniu członkostwa stała się ostateczna.

#### **§ 45**

1.W razie śmierci członka spadkobierca powinien w terminie 1 roku od dnia otwarcia spadku przedstawić Spółdzielni postanowienia nabycia spadku, a jeżeli postępowanie sądowe o to stwierdzenie nie zostało zakończone w tym terminie, złożyć dowód jego wszczęcia.

2.Jeżeli spadkobierców jest kilku powinni oni ponadto w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku wskazać spadkobiercę, któremu własnościowe prawo do lokalu przypadło w wyniku działu spadku lub przedstawić dowód wszczęcia postępowania o dział spadku. W tym ostatnim wypadku wskazanie spadkobiercy powinno nastąpić w terminie 3 miesięcy od dnia zakończenia postępowania działowego.

3.Spadkobierca nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską wraz ze stwierdzeniem nabycia spadku, a gdy jest kilku – wraz z dowodem, że przypadło mu własnościowe prawo do lokalu na mocy działu spadku.

4.(skreślony)

5.W razie śmierci jednego ze współmałżonków, którym wspólnie przysługiwało prawo do lokalu oraz w wypadku zapisu prawa do lokalu postanowienia ust. 1-3 stosuje się odpowiednio.

### **XXIII. Wygaśnięcie prawa do lokalu użytkowego lub garażu.**

#### **§ 46**

1.Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub garażu wygasa w trybie i na zasadach przewidzianych w statucie dla własnościowego prawa do lokalu.

2. Ponadto Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu prawa do lokalu użytkowego lub garażu, jeżeli członek wynajmuje lub oddaje w bezpłatne używanie przydzielony lokal lub garaż bez zgody spółdzielni.

3. Po wygaśnięciu prawa do lokalu użytkowego członek lub osoby, które prawa od niego wywodzą obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa.

#### **XXIV. Rozliczenie z tytułu udziałów, wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu.**

##### **§ 47**

1. W wypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt. 1 ustawy, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

2. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak wartość wkładu mieszkaniowego jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

3. Przysługujący osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.

4. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie

uprawnionej wartości rynkowej, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniem statutu.

5. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

6. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

7. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto księgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

8. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.

#### **§ 48**

1. Rozliczenie z byłym członkiem lub spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane:

- 1/ z tytułu udziałów – na dzień ustania członkostwa,
- 2/ z tytułu wkładu mieszkaniowego – na dzień ustania członkostwa (wygaśnięcie spółdzielczego prawa do lokalu),

- 3/ z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego – na dzień wygaśnięcia tego prawa,
- 4/ z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego – na dzień ustania członkostwa.

#### **§ 49**

1. Wypłaty kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka- osoby prawnej powinna być dokonana:

- 1/ z tytułu udziałów – w terminie zwrotu wkładów pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat,
- 2/ z tytułu wkładu mieszkaniowego – nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzeniu nabycia spadku nie później niż w ciągu trzech miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
- 3/ z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego – nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzeniu nabycia spadku, nie później niż w ciągu trzech miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
- 4/ z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu budowlanego – w ciągu trzech miesięcy od dnia ustania członkostwa, jednakże nie wcześniej niż 7 dni od daty dokonania wpłaty za sprzedany lokal.

2. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionych w ust. 1 pkt 2 przed upływem jednego miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez członka oraz zamieszkałe w lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka.

## **XXV. Budownictwo czynszowe.**

### **§ 50**

1. Spółdzielnia realizuje społeczne mieszkania czynszowe spełniające wymagania art. 21 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw ( Dz.U. Nr 133 z 1995 r., poz. 654) i rozporządzenia MGPIB z dnia 29.III.1996r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu udzielania kredytów oraz pożyczek ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz niektórych wymagań dotyczących projektowania mieszkań finansowanych przy udziale tych środków. (Dz.U. Nr 46 z 1996r., poz. 214) i ustanawia je na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu osobom spełniającym określone w art. 30 w/w ustawy po uprzednim przyjęciu tych osób w poczet członków.
2. Spółdzielnia może zaciągać na cel budownictwa „czynszowego i lokatorskiego” kredyty na budowę domów mieszkalnych lub ich nabywanie z krajowego Funduszu Mieszkaniowego.
3. Z chwilą wybudowania bądź nabycia domu mieszkalnego Spółdzielnia będzie je eksploatowała na zasadach umowy najmu.
4. Spółdzielnia będzie zawierać z osobami prawnymi i fizycznymi umowy o całkowite lub częściowe sfinansowanie kosztów budowy lokali mieszkalnych dla najemców wskazanych przez te osoby, jeżeli w dniu zawarcia umowy osoba fizyczna ubiegająca się o lokal mieszkalny nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, a dochód przypadający na członka gospodarstwa danego najemcy w tymże dniu nie przekracza dochodu określonego stosownym przepisem ustawy.
5. Wybudowane mieszkania ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego i ustanawiane na zasadach lokatorskiego prawa do lokalu nie mogą być przekształcone w prawo odrębnej własności do lokalu.

6. Dochody Spółdzielni z tej formy działalności nie mogą być przeznaczone do podziału między członków Spółdzielni. Przeznacza się je w całości na rozwój tej formy budownictwa.

7. Do umów najmu zawieranych przez Spółdzielnię stosuje się przepisy ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych( Dz.U.Nr 105, poz. 509).

8. Spółdzielnia powinna budować i zarządzać budynkami mieszkalnymi w sposób optymalny.

9. Czynsz za najem lokali winien być skalkulowany w sposób zapewniający Spółdzielni pokrycie kosztów eksploatacji i remontów oraz spłatę zaciągniętego kredytu.

10. Wielkości minimalnych powierzchni mieszkań oraz wyposażenia technicznego mieszkań i budynków wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu preferencyjnego określają odpowiednie przepisy Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa.

11. Gmina wyznaczając Spółdzielni teren pod budownictwo mieszkaniowe i wskazując lokalizację przeznaczoną wyłącznie dla potrzeb społecznego budownictwa czynszowego i lokatorskiego, po przekazaniu terenu dla Spółdzielni, zachowuje prawo do zawarcia umowy na zrealizowane na tym terenie mieszkania spółdzielcze zgodnie z zawartą w tym przedmiocie umową o udzielenie dotacji lub pożyczki na pokrycie części kosztów budowy tych mieszkań.

12. Zmiany statutu Spółdzielni dotyczące ust. 5 nie mogą być dokonywane.

## **XXVI. Najem lokali**

### **§ 51**

1. Najemcami lokali mieszkalnych i użytkowych mogą być osoby fizyczne i prawne.

2. W przypadku wystąpienia konieczności zapewnienia określonego rodzaju usług lub działalności handlowej dla

członków, Zarząd za zgodą Rady Nadzorczej wynajmuje lokal wybranemu najemcy zapewniającemu realizację powyższego celu bezpośrednio bądź w ramach przetargu. 3.Szczegółowe zasady przeprowadzania przetargu na najem lokali użytkowych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 52**

Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.

#### **§ 53**

Najemca zobowiązany jest do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem lokalu i znajdujących się w nim urządzeń.

### **XXVII. Organy Spółdzielni**

#### **§ 54**

1. Organami Spółdzielni są:

- 1/ Walne Zgromadzenie,
- 2/ Rada Nadzorcza.
- 3/ Zarząd,

2.Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka następuje także w głosowaniu tajnym.

3.Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w pierwszej turze wyborów otrzymali, co najmniej 50 % oddanych głosów. Jeżeli w I turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie mandaty zarządza się II turę. Do II tury wyborów staje tylko podwójna liczba kandydatów, którzy w I turze otrzymali najwięcej głosów. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci wybrani I turze wyborów oraz kandydaci, którzy w II turze otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.

4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy za i przeciw uchwale.

5. Tryb zwoływania posiedzeń organów spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

## **XXVIII. Walne Zgromadzenie**

### **§ 55**

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście .

2. Osoby prawne będące członkami spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej jak jednego członka.

3. Członkowie niemający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.

4. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

5. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.

6. Jeżeli liczba członków przekroczy 500 osób Walne Zgromadzenie może być podzielone na części. 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.



**§ 56**

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) 1/20 członków,
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust.3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku niezwołania Walnego Zgromadzenia, zgodnie z ust.5 przez organy Spółdzielni zwołuje je związek rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

**§ 57**

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd zawiadamia wszystkich członków Spółdzielni na piśmie oraz poprzez obwieszczenia umieszczone w siedzibie Spółdzielni i na klatkach schodowych budynków administrowanych przez Spółdzielnię, na co najmniej 21 dni przed zwołaniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, oraz:
  - Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
  - Krajową Radę Spółdzielczą,
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informacje o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

**§ 58**

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w ustawie. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzielaniem mu absolutorium.
2. 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.
3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust.10 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłoszonej przez członków spółdzielni musi być poparte przez co najmniej 10 członków.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.
6. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
7. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków spółdzielni.
8. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest :

- 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu spółdzielni ,
- 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady nadzorczej ,
- 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia spółdzielni ,
- 3/4 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji spółdzielni ,

9. 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. Jednakże w sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały nie jest konieczne, aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania, ust. 8 stosuje się odpowiednio.

### **§ 59**

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek rady.
2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie : przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz.
3. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwane go Walnego Zgromadzenia .
4. Zarząd jest zobowiązany do zwołania w trybie określonym w § 56 statutu dokończenia przerwane go Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad.

5. W Walnym Zgromadzeniu Członków mają prawo brać udział z prawem zabierania głosu członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu, a z głosem doradczym przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, Związku Rewizyjnego i organizacji, w których Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inne osoby zaproszone.

### **§ 60**

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia, należy:

- 1/ uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej Spółdzielni,
- 2/ rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu 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 przedmiocie 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 połączenia Spółdzielni, jej podziału i likwidacji, a także przyłączenia jej jednostek organizacyjnych do innej Spółdzielni,
- 8/ podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 9/ oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć,
- 10/ rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 11/ uchwalanie zmian w Statucie Spółdzielni,

- 12/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego oraz upoważnienie 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/ uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia Członków,
- 16/ uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej oraz zasad wynagradzania jej członków.
- 17/ rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej.

#### **§ 61**

1. Głosowanie na obradach Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Rady Nadzorczej lub Zarządu. Na żądanie 1/10 obecnych przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach. Wybór Prezydium Zebrania Przedstawicieli następuje w głosowaniu wyłącznie jawnym .
2. Tryb prowadzenia Walnego Zgromadzenia Członków, przeprowadzania wyborów i podejmowania uchwał określa regulamin Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 61<sup>1</sup>**

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który winien być sporządzony w terminie nie dłuższym niż 30 dni od daty zebrania, protokół podpisują przewodniczący i sekretarz Zebrania.
2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.

**§ 61<sup>2</sup>**

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organa.
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 pokrzywdzenia 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. Zarząd Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub Statutem. Jeżeli zarząd wytacza powództwo, spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustalony przez Radę Nadzorczą, w wypadku nieustanowienia pełnomocnika Sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni .
6. Właściciel lokalu nie będący 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.
7. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
8. Jeżeli ustawa lub statut wymaga zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 7 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.

9. Orzeczenia sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę mają moc prawną względem wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

## **XXIX. Rada Nadzorcza**

### **§ 62**

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

### **§ 63**

1. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków wybranych spośród członków Spółdzielni. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
2. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym zgodnie z regulaminem Walnego Zgromadzenia spośród członków spółdzielni.
3. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu tej samej Spółdzielni.
4. Członek Rady i Zarządu nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni. W skład Rady Nadzorczej nie mogą być wybrani pracownicy spółdzielni i członkowie ich rodzin oraz członkowie prowadzący konkurencyjną działalność gospodarczą wymienioną w § 3 statutu spółdzielni.
5. W skład Rady nie mogą wchodzić osoby będące pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
6. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokonało wyboru Rady na następną kadencję.

**§ 64**

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadku:
  - 1) odwołania większością 2/3 głosów obecnych przez organ, który wybrał członka Rady.
  - 2) zrzeczenia się mandatu,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, do końca jego kadencji wchodzi członek spółdzielni, który w ostatnich wyborach do Rady uzyskał kolejno największą ilość głosów .

**§ 65**

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych Spółdzielni, programów budownictwa mieszkaniowego i programów działalności społecznej i kulturalnej,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, poprzez:
    - a) badanie okresowych sprawozdań finansowych,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
    - c) przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
  - 3) wybór podmiotu uprawnionego do zbadania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
  - 4) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania spółdzielni w sądzie w przypadku gdy zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały zebrania przedstawicieli członków (walnego zgromadzenia) ,



- 5) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przejmowania w administrację domów nie stanowiących własności Spółdzielni,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są tą nieruchomością .
- 8) wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego Zastępcy,
- 9) zatwierdzanie struktury organizacyjnej,
- 10) rozpatrywanie skarg i zażaleń na działalność Zarządu,
- 11) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki przeprowadzonych kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach przez dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 13) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
- 14) uchwalanie zasad rozliczania przychodów i wydatków Spółdzielni oraz zasady ustalania opłat za lokale,
- 15) uchwalanie zmian wysokości opłat z tytułu używania lokali,
- 16) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, ustalania praw do lokali i zamiany mieszkań,
- 17) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów ,
- 18) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów poniesionych na przebudowę budynków,

- 19) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
  - 20) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni, regulaminu porządku domowego i współżycia mieszkańców ,
  - 21) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
  - 22) uchwalanie regulaminu korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
  - 23) uchwalanie regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
  - 24) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale,
  - 25) uchwalanie regulaminu przetargu na dostawy i usługi obcym wykonawcom,
  - 26) uchwalanie regulaminu Zarządu,
  - 27) uchwalanie regulaminu Komisji Rady,
  - 28) rozpatrywanie odwołań od uchwał i decyzji Zarządu,
  - 29) podejmowanie uchwał w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru członków Spółdzielni,
  - 30) upoważnianie Zarządu do zaciągnięcia kredytów bankowych i innych zobowiązań w zakresie najwyższej sumy zobowiązań, określonej przez Walne Zgromadzenie,
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi, dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

**§ 66**

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady w składzie: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych Komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną, a także może powołać inne komisje stałe lub czasowe. Do składu tych komisji Rada Nadzorcza może dobrać członków Spółdzielni nie będących członkami Rady Nadzorczej.

**§ 67**

Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej. Stosując przepis art.8<sup>2</sup> ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, liczbę kadencji oblicza się biorąc pod uwagę dotychczasowy staż członka Rady Nadzorczej.

**§ 68**

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.

**§ 70**

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje, co najmniej raz na kwartał, przewodniczący Rady Nadzorczej a w razie jego nieobecności inny członek Prezydium Rady. Pierwsze zebranie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek 1/3 składu Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

3. Członek Rady Nadzorczej może otrzymywać wynagrodzenie za udział w posiedzeniach. Wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń i nie może być większe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
4. Wysokość wynagrodzenia określa Walne Zgromadzenie.

### **§ 71**

Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa Regulamin Rady Nadzorczej, uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

## **XXX. Zarząd**

### **§ 72**

1. Zarząd składa się z 2-3 osób fizycznych, w tym Prezesa i Zastępcy wybranych spośród członków Spółdzielni przez Radę Nadzorczą.
2. Kandydat na członka zarządu powinien posiadać umiejętność kierowania i organizowania pracy w podmiotach gospodarczych.
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu, ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków zarządu, którym nie udzielono absolutorium.
4. Z członkami zarządu zatrudnionymi w spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

### **§ 73**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub w statucie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:

- 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni,
- 2) zawieranie umów o budowę lokali,
- 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- 4) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, (do 31 grudnia 2010 r.)
- 5) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
- 6) zawieranie umów o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w przypadku nie uregulowanego stanu prawnego gruntów do 31 grudnia 2010 r.-
- 7) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
- 8) sporządzanie projektów planów gospodarczych działalności Spółdzielni, struktury organizacyjnej oraz programów działalności społecznej i oświatowo kulturalnej,
- 9) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 10) podejmowanie decyzji w sprawach rozłożenia na raty lub częściowego umorzenia odsetek powstałych od zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych,
- 11) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
- 12) sporządzenie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu
- 13) zwoływanie Walnych Zgromadzeń,
- 14) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie,
- 15) udzielanie pełnomocnictw,

- 16) współdziałanie z terenowymi organami władzy samorządowej i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
  - 17/składa wnioski o przeprowadzenie lustracji Spółdzielni w okresach prawem przypisanych,
  - 18/występuje z żądaniem o sprzedaż lokalu w drodze licytacji na podstawie kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości ,o czym stanowi art.27 ust.5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
  - 19/ustala w formie uchwały wysokość opłat za lokale dla poszczególnych grup użytkowników lokali w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni, bądź będących w jej zarządzie, na podstawie zasad określonych we właściwych ustawach i regulaminach Spółdzielni ,o których mowa w § 65 ust. 2 statutu
  - 20/ zatwierdza regulamin wynagradzania i gospodarowania funduszem świadczeń socjalnych.
3. Zarząd składa sprawozdania ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

#### **§ 74**

- 1.Zarząd Spółdzielni po uprzednim uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej może powołać na stanowisko kierownika bieżącej działalności gospodarczej jednego z członków Zarządu lub inną osobę. Osoba kierująca bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni jest kierownikiem Spółdzielni względnie zakładu, jako zakładu pracy w rozumieniu Kodeksu Pracy.
- 2.Osoba, o której mowa w ust. 1 kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni względnie jej zakładu w ramach uchwał zarządu z wyłączeniem spraw wymienionych w § 73 ust. 2 pkt. 1,2,5,6,7,11,13,14,15,17,19.

3. Postanowienia ust. 1 i 2 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

#### **§ 75**

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbytych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami zarządu.

2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 76**

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).

2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

#### **§ 77**

Zarząd może udzielić jednemu z członków zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni (§ 74) lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych za uprzednią zgodą Rady Nadzorczej.

#### **§ 78**

1. Nie można być jednocześnie członkiem Zarządu i Rady Nadzorczej w tej samej Spółdzielni. Członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu nie może być właściciel, wspólnik lub

członek władz podmiotów gospodarczych świadczących usługi dla Spółdzielni.

2. W uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku jej członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie Nadzorczej ulega zawieszeniu.

3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu, nie mogą zajmować się działalnością konkurencyjną wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady i Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących .

5. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej 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 Nadzorczą uchwały o zawieszeniu jej członka, Zarząd Spółdzielni zwołuje Walne Zgromadzenie, które rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszonoego członka Rady.

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

7. Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem a Spółdzielnią, członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.



**§ 79**

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w terminie 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w terminie 2 miesięcy od dnia ich złożenia.
2. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
3. W razie odmownego załatwienia wniosku, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie odwołania do Rady Nadzorczej. Odwołanie powinno zostać wniesione w ciągu 14 dni od daty zawiadomienia o decyzji odmownej. Jeżeli członek niełoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie w ciągu 3 miesięcy od jego wniesienia, a następnie doręczyć odwołującemu w terminie 14 dni odpis uchwały wraz z uzasadnieniem. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

**§ 80**

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia podjęcia, a jeżeli Statut przewiduje jej doręczenie – od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
3. Zawiadomienia, odpisy uchwał itp. zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu lub nie podjęte przez niego w terminie uważa się za skutecznie doręczone.

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

5. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

### **XXXI. Gospodarka Spółdzielni**

#### **§ 81**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego w interesie swoich członków.

2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią Rady Nadzorczej ( biegłego rewidenta), wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z nimi.

4. Pożytki przysługują wyłącznie członkom spółdzielni.

5. Spółdzielnia może korzystać z kredytów i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań uchwalonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnie kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

#### **§ 82**

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:

1/ fundusz wkładów mieszkaniowych,

2/ fundusz wkładów budowlanych,

3/ fundusz zaliczek na wkład mieszkaniowy i budowlany,

4/ fundusz na spłatę kredytów długoterminowych,

5/ fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.

2. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie spółdzielni. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Odpisy na fundusz remontowy obciążają także osoby posiadające prawo odrębnej własności lokali.

3. Jeżeli kredyt zaciągany przez spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków spółdzielni oraz osób niebędących członkami; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

4. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby niebędące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność spółdzielni

**§ 83**

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości obowiązują odpowiednie przepisy ustawy o rachunkowości.
2. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustawy i postanowień statutu.
3. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, w części przekraczającej z funduszu udziałowego.
4. Roczne Sprawozdanie z działalności spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w siedzibie Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z tymi dokumentami
5. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
6. Zysk Spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
7. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni dzieli się na fundusze Spółdzielni na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Jednakże co najmniej 5 % nadwyżki musi być przeznaczona na zwiększenie funduszu zasobowego Spółdzielni, kolejno na fundusz remontowy, pozostałe fundusze.
8. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata a w okresie pozostawania w stanie likwidacji corocznie poddawać się lustracyjnemu badaniu legalności gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
9. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informacje o realizacji wniosków polustracyjnych. Zarząd zobowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokół

lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.

#### **§ 84**

1. Ogłoszenie sprawozdania wraz z innymi dokumentami określonymi w przepisach, o których mowa w § 83 ust 4 dokonuje się w Monitorze Spółdzielczym.
2. Likwidacja Spółdzielni następuje w przypadkach i trybie określonym Ustawą.
3. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982r Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2003r. Nr 188, poz.1848 z późn. zm.) , ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2003r. nr 119, poz. 116 z późn. zm.), innych ustaw oraz niniejszego statutu.
4. Niniejszy tekst jednolity statutu został uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 7 grudnia 2007 r.

<b>Spis treści</b>	<b>nr strony</b>
I. Postanowienia ogólne	2
II. Członkowie Spółdzielni, ich prawa i obowiązki	4
III. Prawa i obowiązki członków.	7
IV. Ustanie członkostwa	12
V. Wpisowe udziały i wkłady	15
VI. Budowa lokali	17
VII. Wkłady mieszkaniowe	19
VIII. Wkłady budowlane	20
IX. Rozliczenie w razie wygaśnięcia prawa do lokalu	21
X. Przydział działek pod budowę domów, używanie domów i przeniesienie ich własności	23
XI. Wkłady na mieszkanie używane	26
XII. Prawo odrębnej własności	26
XIII. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	34
XIV. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	40
XV. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności lokalu	50
XVI. Przekształcenie najmu lokali	51
XVII. Spółdzielcze prawo do lokalu	53
XVIII. Ustanowienie prawa do lokali	55
XIX. Zamiana mieszkań	57
XX. Używanie lokali	59
XXI. Opłaty za używanie lokali	59
XXII. Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu	64
XXIII. Wygaśnięcie prawa do lokalu użytkowego lub Garażu	65
XXIV. Rozliczenie z tytułu udziałów, wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu	65
XXV. Budownictwo czynszowe	67
XXVI. Najem lokali	69
XXVII. Organy spółdzielni	69
XXVIII. Walne Zgromadzenie	70
XXIX. Rada Nadzorcza	77
XXX. Zarząd	82
XXXI. Gospodarka Spółdzielni	88