



---

GÓRNICZA  
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

---

# STATUT

tekst jednolity

*Sosnowiec 2018*

# SPIS TREŚCI

I.	Postanowienia ogólne .....	3
II.	Członkowie .....	5
III.	Udziały .....	7
IV.	Prawa i obowiązki członków .....	7
V.	Ustanie członkostwa .....	10
VI.	Postępowanie wewnątrzspółdzielcze .....	11
VII.	Organy Spółdzielni .....	12
VII.1.	Walne Zgromadzenie Członków .....	13
VII.2.	Rada Nadzorcza .....	18
VII.3.	Zarząd .....	21
VIII.	Przepisy wspólne dla Rady i Zarządu .....	23
IX.	Tytuły prawne do lokali .....	25
IX.1.	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego .....	25
IX.2.	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego .....	31
IX.3.	Prawo odrębnej własności lokalu .....	34
IX.4.	Najem lokalu .....	38
X.	Zamiana lokali .....	38
XI.	Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia prawa do lokalu .....	39
XI.1.	Zasady ogólne .....	39
XI.2.	Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu .....	40
XII.	Przekształcenie tytułów prawnych do lokali .....	43
XIII.	Gospodarka Spółdzielni .....	44
XIII.1.	Zasady ogólne .....	44
XIII.2.	Zarządzanie nieruchomościami .....	45
XIV.	Lustracja .....	54
XV.	Likwidacja i upadłość spółdzielni .....	54
XVI.	Działalność społeczna, oświatowa, kulturalna .....	55
XVII.	Przepisy przejściowe i końcowe.....	55

# Statut

## Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Sosnowcu.

### I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

#### § 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Górnicy Spółdzielnia Mieszkaniowa, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Sosnowiec.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nie oznaczony.
4. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie obowiązujących przepisów:
  - a) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2018 r. poz. 845 z późn. zmianami),
  - b) ustawy z dnia 16 września 1982 roku – prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2017 r. poz. 1560 z późn. zmianami),
  - c) ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2018 r. poz. 716 z późn. zmianami),
  - d) innych ustaw oraz niniejszego Statutu.

#### § 2

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

#### § 3

1. Przedmiotem działalności spółdzielni jest:
  - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
  - 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
  - 5) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
  - 6) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez :

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność spółdzielni,
- 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków spółdzielni,
- 7) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
- 8) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

#### **§ 4**

Dla realizacji zadań określonych w § 2 i 3 Spółdzielnia:

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną,
- 2) zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków spółdzielni,
- 3) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
- 4) dzierżawi tereny.

#### **§ 5**

1. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania spółdzielni, o którym mowa w § 2. w następującym zakresie:
  - 1) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
  - 2) buduje lub nabywa domy mieszkalne, nabywa urządzenia pomocnicze i gospodarcze oraz lokale użytkowe,
  - 3) prowadzi gospodarkę mieszkaniową oraz zarządza majątkiem własnym,
  - 4) organizuje wśród mieszkańców wzajemną pomoc i krzewi kulturę współzycia,
  - 5) propaguje zasady racjonalnego urządzania mieszkań zgodnie z wymogami zdrowotnymi i estetycznymi,
  - 6) prowadzi zarząd nieruchomości mieszkaniowymi w zasobach nie stanowiących własność Spółdzielni,
  - 7) przyjmuje w administrowanie budynki nie będące jej własnością,
  - 8) wynajmuje lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji

zadań określonych w ust. 1.

3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie Członków, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

## § 6

1. Spółdzielnia może budować lub nabywać budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży oraz lokali o innym przeznaczeniu.
2. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 1, jest Walne Zgromadzenie Członków.

## § 7

Spółdzielnia zarządza nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem lub współwłaścicielami tej nieruchomości.

## II. CZŁONKOWIE.

### § 8

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 9. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.

Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni. Może wystąpić z niej za wypowiedzeniem.

## § 9

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) nabycia ekspektatywy własności;
  - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
  - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
  - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 tej ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 cytowanej ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
  - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 tej ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
2. Zasady dotyczące członkostwa w Spółdzielni, stosuje się także odpowiednio do osób, którym przysługują prawa do miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącym lub prawo do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
3. Członkiem spółdzielni może być najemca lokalu zakładowego.
4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.
5. Członek Spółdzielni lub osoba, starająca się o członkostwo w Spółdzielni obowiązana jest złożyć i aktualizować deklarację Członka Spółdzielni. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię, nazwisko oraz miejsce zamieszkania, Pesel, NIP, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwa.  
Członek może w deklaracji bądź w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym w Spółdzielni, wskazać osobę której Spółdzielnia, po jego śmierci obowiązana jest zapłacić udziały.
7. Deklaracja powinna zawierać imię , nazwisko i adres przystępującego – a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę, siedzibę i numer w Krajowym Rejestrze Sądowym, ilość zadeklarowanych udziałów, wskazanie czy przystępujący ubiega się o ustanowienie prawa do lokalu, określenie rodzaju prawa do tego lokalu oraz dane dotyczące wkładu.

8. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.

### **§ 10**

1. Zarząd Spółdzielni, nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby fizycznej spełniającej wymogi ustawowe i statutowe.
2. W poczet członków Spółdzielni, w przypadkach, gdy przyjęcie to następuje inaczej, aniżeli z mocy samego prawa, przyjmuje Zarząd w drodze uchwały.
3. Przyjęcia w poczet członków dokonuje Zarząd podejmując uchwałę w terminie jednego miesiąca od daty złożenia deklaracji. Uchwała o przyjęciu w poczet członków winna być opatrzona datą jej podjęcia. Szczegółowe zasady przyjmowania w poczet członków określa regulamin przyjmowania w poczet członków, zawierania umów o użytkowanie lokali mieszkalnych oraz zamiany mieszkań uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. O przyjęciu lub odmowie przyjęcia w poczet członków zawiadamia się zainteresowanego w terminie 14 dni od podjęcia uchwały.
5. Uchwała odmawiająca przyjęcia w poczet członków winna zawierać uzasadnienie i pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie jednego miesiąca od daty otrzymania zawiadomienia.
6. Rada Nadzorcza zobowiązana jest rozpatrzyć odwołanie najpóźniej w ciągu 3-ch miesięcy od jego wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
7. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający dane przewidziane w art. 30 Prawa Spółdzielczego oraz Członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr oraz informację o zaległościach z tytułu wnoszenia opłat.

## **III. UDZIAŁY.**

### **§ 11**

1. Zwrot wpłaconych udziałów dokonuje się w dacie zwrotu wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.
2. Zwrotu udziałów dokonuje się w wysokości nominalnej z uwzględnieniem denominacji.
3. Udziały po śmierci członka, Spółdzielnia wypłaca osobie wskazanej w deklaracji członkowskiej, w odrębnym oświadczeniu lub spadkobiercom.

## **IV. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW.**

### **§ 12**

1. Członkowi Spółdzielni przysługują uprawnienia wynikające z postanowień statutu, przepisów ustawy i prawa spółdzielczego oraz innych ustaw.
2. Członek Spółdzielni uprawniony jest w szczególności do:
  - 1) wybierania i bycia wybieranym do organów spółdzielni, z wyłączeniem członków, którzy nie

- posiadają pełnej zdolności do czynności prawnych,
- 2) ubiegania się o zawarcie umów:
    - a) o budowę lokalu,
    - b) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
    - c) o ustanowienie odrębnej własności lokalu, na warunkach określonych w niniejszym statucie i w ustawie,
  - 3) ubiegania się o zawarcie ze spółdzielnią umowy przeniesienia własności lokalu, jeżeli przysługuje mu do tego lokalu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego.
  - 4) kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat za używanie lokali,
  - 5) korzystania z wszelkich urządzeń i usług spółdzielni osobiście a także przez członków rodziny i osoby wspólnie zamieszkałe,
  - 6) zaznajomienia się z rejestrem członków,
  - 7) otrzymania od spółdzielni odpisu statutu i obowiązujących w spółdzielni regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi.
  - 8) brać czynny udział w życiu spółdzielni, zgłaszać wnioski w sprawach związanych z realizacją przez spółdzielnię jej zadań i domagać się rozpatrzenia tych wniosków przez właściwe organy spółdzielni,
  - 9) dochodzić swoich uprawnień w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i na drodze sądowej,
  - 10) zgłoszenia w trybie art. 8<sup>3</sup> ust. 10 ustawy projektów uchwał i żądań zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku Walnego zgromadzenia,
  - 11) zgłaszania poprawek do projektów uchwał w trybie art. 8<sup>3</sup> ust. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 12) żądania zwołania Walnego zgromadzenia w trybie art. 8<sup>3</sup> ust. 3 pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. 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 interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.
  4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi w szczególności wówczas, gdy umowy te zawierają dane podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (tj. Dz.U. z 2002 r. Nr 101 poz. 926 z późniejszymi zmianami lub informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa (osoby trzeciej) – zgodnie z art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu konkurencji (tj. Dz.U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1503 z późniejszymi zmianami), o ile przedsiębiorca ten zastrzegł poufność informacji zamieszczonych w umowie.
  5. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do Sądu Rejonowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępniania tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
  6. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 2 pkt 7, z wyjątkiem statutu i



regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnoszący o ich otrzymanie. Zasady odpłatności ustala Rada Nadzorcza w regulaminie.

7. Jeżeli spółdzielnia prowadzi własną stronę internetową, na stronie tej powinien być udostępniony statut spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe.

### § 13

Członek jest zobowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu i innych przepisów wewnątrzspółdzielczych,
- 2) przestrzegać terminowego regulowania opłat eksploatacyjnych,
- 3) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie wszelkich danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka,
- 4) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 5) uczestniczyć w kosztach budowy, eksploatacji, utrzymania nieruchomości Spółdzielni, działalności społeczno-wychowawczej oraz w zobowiązaniach z innych tytułów przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych oraz terminowe uiszczanie innych opłat związanych z użytkowanym lokalem zgodnie z postanowieniami Statutu,
- 6) dbać o dobro i majątek spółdzielczy, a w szczególności utrzymywać w należytym stanie technicznym swój lokal mieszkalny,
- 7) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
- 8) przestrzegać Regulaminu porządku domowego,
- 9) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 10) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 11) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu ( przydziale),
- 12) korzystać z pomieszczeń i urządzeń w sposób nie utrudniający korzystanie z nich innym współlokatorom,
- 13) w przypadku opuszczenia lokalu na okres dłuższy niż 60 dni ustalić swojego pełnomocnika i na bieżąco informować administrację Spółdzielni o swoim aktualnym adresie,
- 14) w terminie 3-ch miesięcy od daty uprawomocnienia się uchwały o wykluczeniu z członkostwa Spółdzielni, opuścić zajmowany lokal,
- 15) zwalniając lokal mieszkalny przekazać go do Spółdzielni w stanie odnowionym,
- 16) na żądanie Zarządu lub administracji zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku lub jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje,
- 17) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
- 18) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach dotyczących dokonania podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości,
- 19) uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich, a w szczególności:

- z tytułu poniesionych a nie zrefundowanych przez Skarb Państwa kosztów scalania i podziału nieruchomości
  - z tytułu kosztów oznaczenia poszczególnych nieruchomości obejmujących budynek lub budynki, w których ustanowiono odrębną własność,
- 20) w pełni pokrywać wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązania Spółdzielni z innych tytułów, a w szczególności:
- opłaty niezależne od Spółdzielni o których mowa w § 114 ust. 6 Statutu,
  - spłaty kredytów i odsetek,
  - gwarancji i poręczeń,
  - odsetki ustawowe i umowne,
  - z tytułu przedsięwzięć modernizacyjnych i termomodernizacyjnych.
  - budżetowe.
- 21) w pełni pokrywać wydatki związane z uzupełnieniem lub stworzeniem dokumentacji technicznej, o której mowa w ustawie o własności lokali,
- 22) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 23) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń.

## V. USTANIE CZŁONKOSTWA

### § 14

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:
  - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
  - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu i ustanowienie do niego prawa.
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

## § 15

1. Zmarłego członka skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem spółdzielni skreśla się ze skutkiem od dnia jej wykreślenia z rejestru sądowego.

## VI. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.

### § 16

1. Wniosek członka, złożony w sprawach między członkiem a spółdzielnią, powinien być rozpatrzony w ciągu 1 miesiąca.
2. Jeżeli rozpatrzenie wniosku w tym terminie nie będzie możliwe ze względu na jego skomplikowanie i pracochłonność, Zarząd obowiązany jest zawiadomić o tym zainteresowanego członka, wskazując jednocześnie termin, w którym wniosek zostanie rozpatrzony. Termin ten nie może być dłuższy niż trzy miesiące.
3. Postępowanie wewnętrzne jest dwuinstancyjne. Jeżeli z treści odwołania członka wynika, że sprawę winien rozpatrzyć inny organ niż wskazany jako adresat, odwołanie rozpatruje organ Spółdzielni, uprawniony do jego rozpoznania w danej instancji.
4. Osobie fizycznej służy prawo odwołania się do Rady Nadzorczej, od uchwały Zarządu o odmowie przyjęcia w poczet członków.
5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w I instancji, członkowi przysługuje w ciągu 14 dni od daty jej otrzymania na piśmie odwołanie do Walnego Zgromadzenia Członków. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie Członków jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
6. Odpis Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Walnego Zgromadzenia Członków jest ostateczną w postępowaniu wewnętrznospółdzielczym.
7. Uchwała Walnego Zgromadzenia Członków może być zaskarżona do Sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub statutem, w terminie 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia Członków, a jeśli wnosi je członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu Członków - w ciągu 6 tygodni od powzięcia przez członka wiadomości o uchwale, lecz nie później niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia Członków.
8. Uchwała Rady Nadzorczej może być zaskarżona do Sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub statutem w terminie 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości o uchwale nie później jednak niż przed upływem roku od dnia posiedzenia Rady Nadzorczej.

9. W przypadku wniesienia przez członka odwołania, w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu od dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż 12 miesięcy od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
10. W przypadku zaskarżenia przez członka w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

### **§ 17**

1. Wnioski członków kierowane do Zarządu winny być rozpatrzone w ciągu jednego miesiąca.  
W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, zasadności zmiany opłat, Zarząd obowiązany jest podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Odwołanie powinno być wniesione w ciągu 14 dni od daty zawiadomienia o decyzji odmownej i rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w terminie 3-ch miesięcy.
2. O wynikach rozpatrzenia wniosku dotyczącego zmiany projektu uchwały Zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, jak również o treści zmian projektu uchwały, do którego wniosek złożono. Zarząd w ciągu 14 dni od podjęcia skorygowanej uchwały, powiadamia na piśmie osoby, które zgłaszały wnioski, podając jednocześnie uzasadnienie nie uwzględnienia w całości lub w części wniosków zgłoszonych przez te osoby.

### **§ 18**

Organ Spółdzielni powołany do rozpatrzenia odwołania powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu jeśli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwi je szczególnymi okolicznościami.

## **VII. ORGANY SPÓŁDZIELNI.**

### **§ 19**

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie Członków,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd.
2. Podstawowym zadaniem wszystkich organów spółdzielni jest ochrona praw członków wynikających z przepisów ustawy, prawa spółdzielczego i postanowień statutu.
3. W skład organów spółdzielni, z wyłączeniem Zarządu, mogą wchodzić tylko członkowie spółdzielni. Członek spółdzielni nie mający pełnej zdolności do czynności prawnych nie posiada biernego prawa wyborczego do organów spółdzielni. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu spółdzielni. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i pracownikiem

spółdzielni.

4. Wybory do organów Spółdzielni o których mowa w ust. 1 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym, większością 2/3 głosów.
5. Na listach kandydatów do organów spółdzielni obowiązuje kolejność alfabetyczna.
6. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą ilość głosów.
7. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
8. Członek organu spółdzielni nie może brać udziału w głosowaniu nad uchwałą w sprawie, która dotyczy wyłącznie jego uprawnień członkowskich lub praw majątkowych w spółdzielni.
9. Członek organu spółdzielni podlega ponadto wyłączeniu od głosowania w sprawach podmiotów gospodarczych, w których ten uczestniczy jako właściciel, wspólnik lub członek władz, prowadzących działalność na rzecz spółdzielni lub z wykorzystaniem majątku spółdzielni.
10. Członkowie Rady Nadzorczej obowiązani są – z zastrzeżeniem postanowień ust. 4 – do zachowania w tajemnicy wszelkich danych zawartych w dokumentach sporządzanych i gromadzonych przez spółdzielnię (a w szczególności w aktach członkowskich, administracyjnych i osobowych) stanowiących dane osobowe w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych / Dz.u. Nr 133 poz.833 ze zmianami/ a także informacji dotyczących sytuacji finansowej i gospodarczej spółdzielni oraz zobowiązań wobec jej kontrahentów.
11. Obowiązek przestrzegania tajemnicy nie dotyczy danych i informacji, do których dostęp został zagwarantowany członkom spółdzielni w ustawie, Prawie spółdzielczym, w innych ustawach lub statucie spółdzielni.
12. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

## **VII. 1. WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW.**

### **§ 20**

Walne Zgromadzenie Członków jest najwyższym organem Spółdzielni i może obradować i podejmować uchwały bez względu na ilość obecnych.

### **§ 21**

1. Członek spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być

udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia. Przepisu art. 36 § 3 zdanie pierwsze ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze nie stosuje się.

2. Chwila odczytania listy pełnomocnictw jest wskazywana w porządku obrad.
3. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, adresu w zasobach spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.
4. Treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez obsługę prawną Walnego Zgromadzenia Członków, która decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału.
5. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych.
6. Każdy członek spółdzielni dysponuje jednym głosem, bez względu na ilość posiadanych udziałów.
7. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

## **§ 22**

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie Członków na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) 1/10 członków, nie mniej niż 10 osób.
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.
7. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia Członków mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem co najmniej na 7 dni przed terminem Zebrania.

## **§ 23**

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się na piśmie członków spółdzielni co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
2. Zawiadomienie powinno zawierać informacje o czasie, miejscu i porządku obrad, a także informację o miejscu wyłożenia wszystkich uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć, w terminie w ust. 1, członkom Rady Nadzorczej, związkowi rewizyjnemu, w którym spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Radzie Spółdzielczej.
4. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć – co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego części – członkowi, który wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej o wykluczeniu lub wykreśleniu go ze spółdzielni albo od uchwały o wygaśnięciu przysługującego członkowi spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
5. Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni, sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta ( w przypadku, gdy zostało poddane badaniu) oraz projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad, wyklada się w lokalu spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi dokumentami.

## § 24

1. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych biorą udział w Walnych Zgromadzeniach przez swoich przedstawicieli ustawowych, a członkowie będący osobami prawnymi – przez ustanowionych w tym celu swych pełnomocników. Pełnomocnik może zastępować tylko jednego członka.
2. W Walnym Zgromadzeniu członkowie spółdzielni lub ich pełnomocnicy uczestniczą z prawem do zabierania głosu i głosowania. Inne osoby mogące w myśl statutu uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu – mogą zabierać głos jednakże bez prawa głosowania. Członkowie Zarządu, jeżeli nie są członkami Spółdzielni, uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu z głosem doradczym.
3. Walne Zgromadzenie Członków może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 23. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem absolutorium.
4. Walne Zgromadzenie Członków może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia Członków, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
5. Walne Zgromadzenie Członków jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.

6. Walne Zgromadzenie Członków 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.

### **§ 25**

1. Obrady Walnego Zgromadzenia Członków otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie: przewodniczący i sekretarz.
3. W sprawach nieuregulowanych w przepisach prawa i statucie, w zakresie obradowania i podejmowania uchwał rozstrzyga na bieżąco prezydium Walnego Zgromadzenia.

### **§ 26**

1. Walne Zgromadzenie Członków może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanych obrad Walnego Zgromadzenia.
2. Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany do zwołania w trybie określonym w § 23 dokończenia przerwanych obrad Walnego Zgromadzenia w trybie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków w sprawie przerwania obrad.

### **§ 27**

Zakończenie Walnego Zgromadzenia Członków następuje:

- 1/ po wyczerpaniu porządku obrad,
- 2/ gdy Walne Zgromadzenie Członków podejmuje uchwałę o zakończeniu obrad mimo niewyczerpania porządku obrad.

### **§ 28**

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia Członków należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzenie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady 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. rozpatrywanie informacji Zarządu o wykonaniu wniosków polustracyjnych.
6. podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
7. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
8. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
9. oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
10. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
11. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady,
12. uchwalanie zmian statutu,
13. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
14. wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
15. wybór i odwołanie członków i zastępców członków Rady Nadzorczej,
16. uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia Członków,
17. uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej oraz zasad wynagradzania jej członków.

## **§ 29**

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia Członków sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia Członków są jawne dla członków, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia Członków przechowuje Zarząd co najmniej 10 lat.

## **§ 30**

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków obowiązują wszystkich członków Spółdzielni, oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do Sądu.
4. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od odbycia Walnego Zgromadzenia Członków, jeśli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku

od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia Członków.

5. Każdy członek Spółdzielni albo Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały, jednakże prawo w sprawie zaskarżenia uchwały wykreślenia lub wykluczenia członka przysługuje członkowi wykreślonemu lub wykluczonemu.
6. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika, Sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia Członków, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu Członków 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.
7. W sprawach wynikających ze stosunku z członkostwa termin 6 – tygodniowy wskazany w pkt. 6 biegnie od dnia doręczenia uchwały wraz z uzasadnieniem.
8. Sąd może nie uwzględnić terminu w pkt. 6 jeżeli utrzymanie uchwały WZCZ w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki a opóźnienie w zaskarżeniu jej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami.
9. Orzeczenie Sądu ustalające nieistnienie lub nieważność uchwały WZCZ bądź uchylające tę uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

### **§ 31**

Szczegółowy tryb zwoływania Walnego Zgromadzenia Członków, obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków.

## **VII. 2. RADA NADZORCZA**

### **§ 32**

1. Członków Rady Nadzorczej i ich zastępców wybiera Walne Zgromadzenie Członków w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się od 3 do 5 członków.
3. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia Członków, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
4. Do Rady Nadzorczej nie może kandydować członek niewywiązujący się z obowiązków statutowych i skazany za przestępstwo.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

### § 33

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania większością 2/3 głosów przedstawicieli biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu Członków,
  - 2) zrzeczenia się mandatu,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 4) zawarcia ze spółdzielnią umowy o pracę,
  - 5) niewywiązywania się z obowiązków statutowych lub skazania prawomocnym wyrokiem za popełnienie przestępstwa.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat do Rady, wchodzi do końca kadencji wybrany przez Walne Zgromadzenie Członków zastępca członka Rady.

### § 34

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
    - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - b) nadzorowanie i kontrola sposobu prowadzenia w spółdzielni postępowań o udzielenie zamówienia na wykonanie robót budowlanych lub usług przez wykonawców zewnętrznych,
    - c) nadzorowanie i kontrola organizowanych przez spółdzielnię przetargów na zbycie praw do lokali,
    - d) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
    - e) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
  - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 4) 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 z tą nieruchomością,
  - 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
  - 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 7) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 8) składanie Walnemu Zgromadzeniu Członków sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,

- 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
  - 10) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
  - 11) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
  - 12) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,
  - 13) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
  - 14) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
  - 15) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
  - 16) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków dostarczanych do lokali mieszkalnych i użytkowych,
  - 17) uchwalanie regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 18) uchwalanie regulaminu postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo-usługowe,
  - 19) uchwalanie regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,
  - 20) uchwalanie regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
  - 21) uchwalanie regulaminu porządku domowego,
  - 22) uchwalanie regulaminu Zarządu,
  - 23) uchwalanie regulaminu modernizacji i termomodernizacji budynków w zasobach Spółdzielni i rozliczania poniesionych kosztów.
  - 24) uchwalanie regulaminu komisji Rady.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

### **§ 35**

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium.  
W skład Prezydium Rady wchodzi: przewodniczący, sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe oraz dokooptować do składu komisji członów spółdzielni spoza Rady.
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej, mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

### **§ 36**

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący, a w razie jego nieobecności sekretarz.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek trzech członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady, określonego statutem Spółdzielni.
4. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały w głosowaniu jawnym, z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Zarządu Spółdzielni, oraz na wniosek co najmniej 1/3 liczby członków Rady.
5. Uchwały Rady Nadzorczej podejmowane są zwykłą większością głosów, za wyjątkiem odwołania członków Zarządu Spółdzielni.
6. Uchwały podejmowane są w trybie imiennym.
7. Odwołanie członków Zarządu następuje większością 2/3 obecnych członków Rady.
8. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

### **§ 37**

Zasady wynagradzania członków Rady Nadzorczej określa uchwała Walnego Zgromadzenia Członków z zastrzeżeniem, że ryczałtowe wynagrodzenie za udział w posiedzeniach nie może być większe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w art. 8<sup>2</sup> ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### **§ 38**

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres i sposób jej działania, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków.

## **VII. 3. ZARZĄD**

### **§ 39**

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

### **§ 40**

1. Zarząd składa się z dwóch członków, w tym prezesa i jego zastępcy.

2. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcę, wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Walne Zgromadzenie Członków może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
4. Członek Zarządu powinien posiadać niezbędne do tej funkcji kwalifikacje tj. odpowiednie wykształcenie, doświadczenie w organizowaniu i kierowaniu pracą podmiotów gospodarczych oraz wykazać się znajomością problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.
5. Członek Zarządu powinien przedstawić zaświadczenie o niekaralności.

#### **§ 41**

1. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
2. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

#### **§ 42**

1. Do zakresu działania Zarządu należy:
  - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
  - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
  - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
  - 4) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
  - 5) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
  - 6) zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu,
  - 7) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
  - 8) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 9) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
  - 10) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu Członków,
  - 11) udzielanie pełnomocnictw,
  - 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia Członków,
  - 13) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 14) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami i organami władzy administracji państwowej,
  - 15) odpisywanie na straty, o ile wartość straty nie przekracza 10 – krotnej wysokości obowiązującego minimalnego wynagrodzenia za pracę,
  - 16) występowanie do sądu z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji w przypadkach przewidzianych w § 82 Statutu.

2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu Członków i Radzie Nadzorczej.

#### **§ 43**

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach.
2. Warunki podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 44**

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają łącznie dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

#### **§ 45**

1. Zarząd może za zgodą Rady Nadzorczej udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Osoba umocowana do kierowania bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni jest również uprawniona do dokonywania czynności w sprawach z zakresu prawa pracy w imieniu spółdzielni, jako pracodawcy w rozumieniu Kodeksu pracy.
3. Osoba o której mowa w ust. 2 kieruje bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni w ramach uchwał Zarządu, z wyłączeniem spraw wymienionych w § 42 ust. 1 Statutu.
4. Postanowienia ust. 1 – 3 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności spółdzielni.

### **VIII. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU.**

#### **§ 46**

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego członka lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka ( członków ) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.

3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidzianych w odrębnych przepisach.
5. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
  - 1) inny podmiot prowadzi działalność, konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
  - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
6. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4 – Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
7. Zarząd w terminie 60 dni zwołuje Walne Zgromadzenie Członków w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

#### **§ 47**

1. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej włącznie.
2. Członek Zarządu oraz Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.
3. Gdy członek Spółdzielni lub likwidator, nie zgłasza wniosku o upadłość Spółdzielni pomimo powstania warunków uzasadniających upadłość Spółdzielni, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.
4. Kto będąc członkiem organu Spółdzielni lub likwidatorem wbrew przepisom ustawy:
  - 1/ nie poddaje Spółdzielni lustracji,
  - 2/ nie udziela lub udziela niezgodnych ze stanem faktycznym wyjaśnień lustratorowi, nie dopuszcza go do pełnienia obowiązków lub nie przedkłada stosownych dokumentów,
  - 3/ nie udostępnia członkom Spółdzielni protokołu lustracji,
  - 4/ nie zwołuje Walnego Zgromadzenia polega grzywnie albo karze ograniczenia wolności.
5. Gdy Członek organu Spółdzielni ogłasza dane nieprawdziwe albo przedstawia je organom Spółdzielni, władzom państwowym, członkom Spółdzielni lub lustratorowi, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności, albo pozbawienia wolności do lat 2.



6. Jeżeli sprawca działa nieumyślnie, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.

## **IX. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI.**

### **§ 48**

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:
  - 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
  - 2) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, lub lokalu o innym przeznaczeniu, w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
  - 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Tytuł prawny do lokali mieszkalnych i użytkowych posiadają również osoby nie będące członkami, użytkujące te lokale na podstawie: spadkobrania, obrotu cywilno-prawnego, lub które utraciły członkostwo.

Dotyczy to:

- 1/ spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 2/ odrębnej własności do lokalu,
- 3/ umów najmu.

## **IX. 1. SPÓLDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU**

### **§ 49**

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą

ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni – osoby prawnej.
9. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
10. Wydane przed dniem wejścia w życie ustawy przydziały spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mają charakter umowy między spółdzielnią a członkiem o ustanowienie tego prawa.
11. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

## **§ 50**

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
  - 4) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę,
  - 5) określenie wielkości lokalu, pomieszczeń przynależnych, terminu oddania lokalu, terminu i wysokości wpłat na wkład mieszkaniowy.

2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
4. Szczegółowe zasady rozliczeń kosztów budowy i zasad wnoszenia wkładów uchwała Rada Nadzorcza.

### § 51

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 50 ust. 1 pkt. 1 Statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

### § 52

1. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, 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.
3. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust.1. staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącą osobę, której członkostwo ustało.

4. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

### § 53

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w statucie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 112 ust. 1 Statutu, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 112 ust. 1 Statutu, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiszczył wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków
4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 5, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
6. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
  - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
  - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

7. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 2, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
8. W przypadku, o którym mowa w ust. 7, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
  - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
  - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
9. W przypadku, o którym mowa w ust. 8 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 112 ust. 1 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
10. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 7, 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.
11. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

#### **§ 54**

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

#### **§ 55**

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

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

### **§ 56**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 53 Statutu, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 50 Statutu, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 1, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 50 Statutu, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 112 ust. 1 Statutu.
5. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 50 Statutu.
6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z art. 11 ust. 2<sup>1</sup> i 2<sup>2</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
7. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy.

### **§ 57**

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do

opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

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

## **IX.2. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU**

### **§ 58**

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

### **§ 59**

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

postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

### **§ 60**

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest to obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 72 ust. 2 statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

### **§ 61**

Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

### **§ 62**

W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

### **§ 63**

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

### **§ 64**

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



2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

### **§ 65**

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 112 Statutu, lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio.

Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

### **§ 66**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo.
4. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

### **§ 67**

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości oraz przepisy § 72 Statutu.

### **§ 68**

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

## § 69

Po wygaśnięciu tytułu prawnego do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek bądź osoba nie będąca członkiem Spółdzielni oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy.

Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

## IX 3. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU.

### § 70

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
- 5) określenie tytułu prawnego do gruntów pod budowę,
- 6) terminu wpłat wkładu budowlanego
- 7) terminu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy,
- 8) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

### § 71

1. Osoba, o której mowa w § 70 Statutu, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w § 70 Statutu, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
2. Przepisy § 70 pkt 2 i 3 oraz § 71 ust. 1 Statutu nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu rozszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

4. Wkład budowlany albo zaliczkę na wkład budowlany Osoba, o której mowa w § 70 Statutu obowiązana jest wnieść w całości przed ustanowieniem na jej rzecz odrębnej własności lokalu.
5. Wysokość zaliczki na wkład budowlany, rat spłaty pozostałej części wkładu budowlanego i terminy dokonywania wpłat określa Zarząd Spółdzielni.
6. Zasady ustalania kosztów budowy i ich rozliczania na poszczególne lokale uchwała Rada Nadzorcza.
7. W razie zbycia prawa odrębnej własności lokalu, wszystkie raty, o których mowa w ust. 1 stają się natychmiast wymagalne. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy prawo odrębnej własności lokalu przechodzi w drodze darowizny, na osobę bliską Osoby, o której mowa w § 70 Statutu, chyba, że co innego wynika z umowy kredytowej dotyczącej danego lokalu.

### **§ 72**

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 70 Statutu, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

### **§ 73**

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 Osoba, o której mowa w § 70 Statutu, której w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje ekspektatywa odrębnej własności lokalu.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku.

### **§ 74**

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, rozliczenie 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 nie dokonania takiego rozliczenia w terminie określonym przez Zarząd, Zarząd określa, które elementy wyposażenia ponadnormatywnego nie mogą być odłączone bez istotnego zmniejszenia ich wartości i wypłaca członkowi zbywającemu

ekspektatywę odrębnej własności lokalu, obowiązany jest wpłacić kwotę, o której wyżej mowa – na zasadach obowiązujących przy wnoszeniu zaliczki na wkład budowlany.

### **§ 75**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 70 ust. 1 pkt. 1 i 5 Statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.
4. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 70 Statutu.
5. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 70 Statutu, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 70 Statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
6. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

### **§ 76**

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 70 Statutu, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 70 Statutu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

### **§ 77**

Przeniesienie własności lokalu na rzecz osoby, o której mowa w § 70 Statutu nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia Członków przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

## **§ 78**

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

## **§ 79**

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

## **§ 80**

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 35 statutu stosuje się odpowiednio.

## **§ 81**

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.
3. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje prawo odrębnej własności do lokalu zobowiązani są uczestniczyć w kosztach modernizacji. Zasady i warunki przeprowadzania modernizacji określa Regulamin uchwalony przez Radę o którym mowa w § 34 Statutu.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w kosztach modernizacji oraz związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Zasady i warunki przeprowadzania modernizacji określa Regulamin uchwalony przez Radę o którym mowa w § 34 Statutu.

## **§ 82**

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób

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

## **IX 4. NAJEM LOKALU**

### **§ 83**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust.1 członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami Spółdzielni, wyłonionym w drodze przetargu.
3. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **§ 84**

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże w sensie prawnym w drodze przetargu lub negocjacji.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu lub negocjacji.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej. Zasady i warunki zawierania tych umów określa Rada Nadzorcza.
4. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały zebrania przedstawicieli członków. Zgoda taka nie jest wymagana dla realizacji uprawnień najemców-członków Spółdzielni, a także najemców pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, którzy ponieśli w pełnym zakresie koszty budowy lokalu, wynikających z art. 39 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## **X. ZAMIANA LOKALI.**

### **§ 85**

Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Realizując wnioski spółdzielnia uwzględnia możliwości finansowe członka ubiegającego się o zamianę. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

### **§ 86**

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
  - 1) zamiana cywilna,
  - 2) zamiana spółdzielcza.
2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

#### **§ 87**

1. Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.
2. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże niestanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.

#### **§ 88**

1. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.
2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu np. gminy, wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.
3. Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz określeniu zobowiązań finansowych z tego tytułu stosuje się odpowiednio postanowienia statutu o wnoszeniu wkładów.

## **XI. ZASADY WNOŻENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU.**

### **XI. 1. ZASADY OGÓLNE.**

#### **§ 89**

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

#### **§ 90**

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 89 Statutu dokonuje się w dwóch etapach:
  - 1) wstępnie — w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i

kosztorysu,

- 2) ostatecznie — po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:
- 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
  - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
  - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczenie metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
  - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
  - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
  - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).
3. Regulamin, o którym mowa w ust. 2, powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

### **§ 91**

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 95, 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.

### **§ 92**

Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorczą w formie Uchwały.

### **§ 93**

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

## **XI. 2. ROZLICZENIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU**

### **§ 94**

Sposób rozliczenia wniesionego wkładu mieszkaniowego z osobami uprawnionymi, uzależniony jest od



zaistnienia jednej z następujących przesłanek:

1. w przypadku, gdy lokal mieszkalny, z którym związany jest rozliczany wkład mieszkaniowy, jest nadal użytkowany na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo ubiegania się o to prawo na podstawie postanowień

§ 54 – 57 Statutu, rozliczenie z osobami uprawnionymi następuje w oparciu o zasady określone w § 96 i 97 Statutu.

Dotyczy to w szczególności:

a/ spadkobierców zmarłego małżonka, w wypadku, gdy współmałżonek, któremu przypadło prawo do lokalu nie dziedziczy po zmarłym, lub nie jest jedynym spadkobiercą zmarłego małżonka,

b/ spadkobierców zmarłego członka spółdzielni, w wypadku, gdy osoba bliska zmarłego, na rzecz której ustanowione zostało lokatorskie prawo do lokalu, nie dziedziczy po zmarłym, lub nie jest jedynym spadkobiercą zmarłego członka,

c/ byłego członka spółdzielni, którego członkostwo wygasło na skutek wykluczenia lub wykreślenia ze spółdzielni, jeżeli na skutek wygaśnięcia prawa do lokalu, spółdzielnia ustanowiła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego na rzecz jednej z osób bliskich byłego członka spółdzielni, o których mowa w § 56 Statutu.

2. w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i braku osób uprawnionych do ubiegania się o to prawo w drodze pierwszeństwa albo wygaśnięcia roszczeń tych osób na skutek nie dokonania czynności przewidzianych w ustawie, rozliczenie z osobami uprawnionymi następuje w oparciu o zasady określone w § 95 Statutu.

### **§ 95**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w sytuacji określonej w § 94 ust. 2 Statutu, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.

2. Z wartości rynkowej lokalu, potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 50 Statutu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 119 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

### **§ 96**

1. W sytuacjach przewidzianych w § 94 ust. 1 Statutu, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.

2. Zwrot wniesionych przez członka wpłat na pokrycie wkładu mieszkaniowego następuje przez wypłacenie osobie uprawnionej kwoty odpowiadającej takiej części zwaloryzowanej wartości lokalu, jaką część ( wyrażoną w % ) początkowej (ewidencyjnej) wartości lokalu stanowi zaksięgowana (ewidencyjna suma wpłat na pokrycie wkładu mieszkaniowego, dokonanych przez członka do daty wygaśnięcia prawa do lokalu).
3. Koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu ponosi osoba uprawniona.
4. W rozliczeniu zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego lub jego wniesionej części, nie uwzględnia się nie spłaconej części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu do którego wygasło lokatorskie prawo.
5. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany w ust 1 i 2, nie może być wyższy od kwoty netto, jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.

### **§ 97**

1. Rozliczenia o których mowa w § 96 Statutu, dokonuje się według stanu na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub na dzień otwarcia spadku po osobie, po której dziedziczą uprawnieni.
2. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.
3. Warunkiem wypłaty wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo.

### **§ 98**

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, wyłącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu.
2. W razie, gdy spadkobiercy nie wyznaczą pełnomocnika w terminie określonym w ust. 2, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela, posiadającego takie same zadania i kompetencję, jak pełnomocnik.

### **§ 99**

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 119 Statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym lub osób z nim zamieszkałych, spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

## **XII. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI**

### **§ 100**

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na członka własność lokalu – ustanowiła odrębną własność lokalu.

### **§ 101**

Członek, lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu – odrębną własność.

### **§ 102**

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami spółdzielni, o których mowa w § 49 Statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa;
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 119 Statutu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 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.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

### **§ 103**

1. Wyliczone przez spółdzielnię wpłaty, o których mowa w § 102 ust. 1 Statutu, członek obowiązany jest wpłacić do spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu, w terminie nie przekraczającym 14 dni, od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.
2. Brak wpłaty wstrzymuje realizację wniosku.

### **§ 104**

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, spółdzielnia jest obowiązana przenieść na tę osobę ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, jeżeli statut spółdzielni nie stanowi inaczej, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich :
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań spółdzielni, związanych z budową w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 119 Statutu.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z ust 1.

### **§ 105**

Wyliczone przez spółdzielnię spłaty, o których mowa w § 103 ust. 1 Statutu, członek lub osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, obowiązany jest wpłacić do spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu, w terminie nie przekraczającym 14 dni, od dnia pisemnego powiadomienia tej osoby o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

## **XIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

### **XIII.1. ZASADY OGÓLNE**

#### **§ 106**

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego.

Spółdzielnia prowadzi działalność statutową w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi pozostającymi w jej zarządzie na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a w szczególności:

- 1/ nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni,
- 2/ nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, w których co najmniej jeden samodzielny lokal stanowi własność spółdzielni,
- 3/ lokalami stanowiącymi odrębną własność, położonymi w obrębie nieruchomości, o których mowa w pkt. 2.

#### **§ 107**

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć oznaczonej przez Walne Zgromadzenie Członków. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

## § 108

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania finansowe zgodnie, z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć oznaczonej przez Walne Zgromadzenie Członków. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

## § 109

1. Fundusze spółdzielni stanowią:
  - 1) fundusz udziałowy
  - 2) fundusz zasobowy
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych
  - 4) fundusz na spłatę kredytów mieszkaniowych
  - 5) fundusz remontowy
  - 6) inne fundusze celowe tworzone na wniosek Rady Nadzorczej przez **Walne Zgromadzenie**.
2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## § 110

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

## § 111

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

## XIII.2. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

### § 112

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 własnościowe prawa do lokali są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 3.
5. Właściciele niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### **§ 113**

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 112 ust 1-3 i 5 Statutu.
  - 2) ewidencję i rozliczanie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 3) ewidencja i rozliczanie wpływów i wydatków, o której mowa w ust. 2 powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
2. Zarząd zobowiązany jest do:
  - 1) przedłożenia do zatwierdzenia, na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków planu rzeczowo-finansowego robót remontowych, o których mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu,
  - 2) składania rocznych sprawozdań Walnemu Zgromadzeniu Członków z wykonania planu rzeczowo-finansowego.

### **§ 114**

1. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w § 111 Statutu, obejmują w szczególności koszty

administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.

2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 3, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
3. Za opłaty o których mowa w ust. 1-2 solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni odpowiadają:
  - 1) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
  - 2) osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali.
4. Z tytułu najmu lokali mieszkalnych najemca obowiązany jest opłacać czynsz, którego wysokość strony określą w umowie.
5. Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego obowiązana jest płacić odszkodowanie jak w punkcie 3.
6. Opłaty niezależne od Spółdzielni, takie jak:

podatek od nieruchomości, ubezpieczenia i opłata z tytułu użytkowania wieczystego, opłaty za wywóz nieczystości, opłaty za energię elektryczną, ciepłą, gaz, wodę i odprowadzanie ścieków oraz koszty Zarządu nieruchomością nie podlegają procedurze zawartej w art. 4 ust. 6 - 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
7. Z chwilą ustanowienia odrębnej własności choćby jednego lokalu, na Spółdzielni ciążyć będzie obowiązek prowadzenia odrębnej ewidencji kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej jak i ewidencji pożytków i innych przychodów z tej nieruchomości.

## **§ 115**

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 113 Statutu, jest ustalana na podstawie:
  - 1) planu kosztów zarządzania nieruchomością,
  - 2) regulaminu rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi,
  - 3) regulaminu rozliczania gospodarki cieplnej.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomością oraz regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Regulamin rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi powinien zawierać w szczególności:
  - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów),
  - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów

- (1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
- 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali, kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
  - 4) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali, kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali ( lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
  - 5) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.
1. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej powinien zawierać w szczególności:
    - 1) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
    - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,
    - 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok. kalendarzowy, sezon grzewczy),
    - 4) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu,
    - 5) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
    - 6) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania zwrotu pokrycia niedoboru.

#### **§ 116**

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art.1 ust. 3, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust.1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za c.o. i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

#### **§ 117**

1. Do kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności, zalicza się:
  - 1) koszty centralnego ogrzewania,
  - 2) koszty centralnej ciepłej wody,
  - 3) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
  - 4) koszty wywozu nieczystości stałych,
  - 5) koszty remontów i konserwacji takiego lokalu,
  - 6) koszty okresowych przeglądów znajdujących się w lokalu instalacji technicznych,
  - 7) koszt podatku od nieruchomości, w części odpowiadającej udziałowi lokalu w nieruchomości wspólnej
  - 8) koszty wymiany i legalizacji urządzeń pomiarowych lub podzielników, mierzących dostawy mediów



do lokalu.

2. Koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją lokalu ustala się na podstawie urządzeń pomiarowych lub przy zastosowaniu norm przeliczeniowych na poszczególne lokale, liczbę osób zamieszkałych w lokalu, a także inne jednostki rozliczeniowe.

### § 118

Ponoszone przez spółdzielnię koszty, których nie można powiązać z bezpośrednimi kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi ani też z kosztami prowadzonej przez spółdzielnię innej działalności gospodarczej, stanowią koszty ogólnego zarządu spółdzielni.

Podziału ( przypisu) kosztów ogólnego zarządu spółdzielni na poszczególne rodzaje działalności i nieruchomości pozostające w zasobach mieszkaniowych spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza.

### § 119

1. Opłaty, o których mowa w § 112 Statutu, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 20 każdego miesiąca. Za datę zapłaty uważa się datę wpływu środków na rachunek bankowy Spółdzielni.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, o którym mowa w § 20 Statutu, a po jego wyczerpaniu — na drodze sądowej.
4. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują 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.
5. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego nie zwalnia członków z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.
6. Od niewpłaconych w terminie należności o których mowa w § 115 Statutu, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe oraz kary w wysokości 5 % miesięcznej opłaty eksploatacyjnej. Kara w wysokości 5 % wyliczana jest za pełen okres zwłoki liczony od terminu płatności do terminu płatności w następnym miesiącu kalendarzowym.

W szczególnie uzasadnionych wypadkach Zarząd Spółdzielni może podjąć indywidualną decyzję o odstąpieniu od naliczania odsetek lub kar, rozłożenia ich na raty bądź zawieszenia ich na czas określony.

7. Członek nie może potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do Spółdzielni.

### § 120

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku ponoszą oni wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

Rada Nadzorcza może — na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej — ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków. Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza.

## § 121

1. W przypadku, gdy w obrębie danej nieruchomości nie nastąpiło ustanowienie odrębnej własności żadnego z lokali, opłaty za używanie lokali spółdzielnia kalkuluje w wysokości jednakowej stawki dla wszystkich członków oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, przyjmując za podstawę obciążeń użytkowników lokali sumę:

- 1) kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
- 2) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
- 3) kosztów działalności społeczno – kulturalnej i oświatowej,
- 4) kosztów ogólnego zarządu spółdzielni, w szczególności przypadającej na daną nieruchomość.

2. W razie gdy dana nieruchomość przynosi pożytki lub inne przychody, o których mowa w § 119 Statutu, zwiększają one przychody spółdzielni z gospodarki zasobami mieszkaniowymi i zmniejszają one obciążenia użytkowników lokali położonych w obrębie tej nieruchomości.
3. Sumę kosztów o których mowa w ust. 1, spółdzielnia dzieli przez łączną powierzchnię użytkową wszystkich lokali, uzyskując rzeczywistą wysokość kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości, przypadających na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.
4. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.

## § 122

1. W przypadku, gdy w obrębie danej nieruchomości nastąpiło ustanowienie odrębnej własności jednego lub większej liczby lokali ( jednakże nie wszystkich), żaden z właścicieli lokali nie wypowiedział członkostwa w spółdzielni:
  - 1) ewentualne pożytki prawne lub inne przychody, jakie nieruchomość ta przynosi, służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, a w części przewyższającej te wydatki przypadają właścicielom lokali ( w tym również spółdzielni) proporcjonalnie do ich udziałów w

nieruchomości wspólnej, w zależności od uchwały Zarządu.

2) członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali:

a/ pokrywają koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją ich lokali,

b/ uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz kosztów działalności społeczno-kulturalnej i wychowawczej,

3) pozostali użytkownicy lokali położonych w obrębie nieruchomości ponoszą opłaty za używanie ich lokali ustalone na zasadach określonych w § 120 Statutu, z wyłączeniem postanowień § 120 ust. 2 Statutu.

2. Na pokrycie kosztów, o których mowa w ust. 1 pkt. 2, członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali uiszczają opłaty eksploatacyjne i odpisy na fundusz remontowy, w wysokości stawek pobieranych przez spółdzielnię od pozostałych użytkowników lokali, położonych w tej nieruchomości.
3. W przypadku, gdy członek spółdzielni będący właścicielem lokalu uczestniczy w przychodach, jakie przynosi nieruchomość wspólna, nie może partycypować w dopłatach spółdzielni do opłaty eksploatacyjnej lub odpisu na fundusz remontowy.

### § 123

1. W przypadku, gdy w obrębie danej nieruchomości nastąpiło ustanowienie odrębnej własności jednego lub większej liczby lokali (jednakże nie wszystkich), i co najmniej jeden z właścicieli lokali wypowiedział członkostwo w spółdzielni:
  - 1) ewentualne pożytki prawne lub inne przychody, jakie nieruchomość ta przynosi, służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, a w części przewyższającej te wydatki przypadają właścicielom lokali (w tym również spółdzielni) proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej,
  - 2) członkowie spółdzielni niebędący właścicielami lokali:
    - a) pokrywają koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją ich lokali,
    - b) uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej,
    - c) uczestniczą w pokrywaniu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w danych budynkach lub osiedlu.
  - 3) pozostali użytkownicy lokali położonych w obrębie nieruchomości ponoszą opłaty za używanie ich lokali ustalone na zasadach określonych w § 121 Statutu, z wyłączeniem postanowień § 120 ust. 2 Statutu.
2. Sumę kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, dzieli się na poszczególne lokale proporcjonalnie do udziałów właścicieli lokali wyodrębnionych w nieruchomości wspólnej i udziałów pozostających własnością spółdzielni.

3. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej jego lokalu do łącznej powierzchni wszystkich lokali w budynku, stanowiących odrębną ( wydzieloną ) nieruchomość.
4. Na pokrycie kosztów, o których mowa w ust. 1 pkt. 2, właściciele lokali uiszczają miesięczne zaliczki w wysokości stawki opłaty eksploatacyjnej pobieranej przez spółdzielnię od pozostałych użytkowników lokali, położonych w tej nieruchomości.  
Obowiązani są również do wnoszenia odpisów na fundusz remontowy, w wysokości stawki ustalonej dla danej nieruchomości.
5. W terminie do 30 kwietnia każdego roku kalendarzowego, spółdzielnia obowiązana jest dokonać rozliczenie kosztów obciążających właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni, na zasadach określonych w ust. 1 – 3.
6. W przypadku, gdy w wyniku rozliczenia, o którym mowa w ust. 5, wskazana zostanie nadpłata lub niedopłata w stosunku do sumy zaliczek na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu wniesionych przez właściciela lokalu, właściciel lub spółdzielnia obowiązani będą do rozliczenia różnicy w ciągu 30 dni od daty doręczenia rozliczenia.

#### **§ 124**

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody — bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, telefonicznej oraz anteny zbiorczej — z wyjątkiem osprzętu.
2. Walne Zgromadzenie Członków może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust. 1, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.
3. Jeżeli lokal wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
4. Jeżeli rodzaj remontu lub zamierzonej modernizacji lokalu tego wymaga osoby korzystające z lokalu obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania naprawy lub modernizacji ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
5. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni albo właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
6. Lokalem zamiennym w rozumieniu ust. 4 i 5, jest lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w

jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi jak w lokalu dotychczas używanym; w przypadku lokalu mieszkalnego warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego – 20 m<sup>2</sup> tej powierzchni.

### § 125

1. Naprawy wewnątrz lokali niezaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników zajmujących te lokale. Jako szczególne obowiązki użytkownika w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:
  - 1) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
  - 2) naprawy okien i drzwi,
  - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
  - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
  - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
  - 6) malowanie drzwi i okien od strony zewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy użytkownika lub osób z nim zamieszkałych obciąża użytkownika lokalu.
3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków użytkownika oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego użytkownika, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.
4. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie utrzymania i napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń z użytkownikami zwalnającymi lokale określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### § 126

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się niezaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków.
4. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.

## **XIV. LUSTRACJA**

### **§ 127**

Spółdzielnia zobowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie likwidacji corocznie poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości działania Spółdzielni.

Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji. O zamiarze wystąpienia o przeprowadzenie lustracji Zarząd powiadamia Radę Nadzorczą.

### **§ 128**

1. Celem lustracji jest:
  - 1) sprawdzenie przestrzegania przez Spółdzielnię przepisów prawa i postanowień Statutu,
  - 2) zbadanie przestrzegania przez Spółdzielnię prowadzenia przez nią działalności w interesie ogółu członków,
  - 3) kontrola gospodarności, celowości i rzetelności realizacji przez Spółdzielnię jej celów ekonomicznych, socjalnych oraz kulturalnych,
  - 4) wskazywanie członkom na nieprawidłowości w działalności organów Spółdzielni,
  - 5) udzielenie organizacyjnej i instruktażowej pomocy w usuwaniu stwierdzonych nieprawidłowości oraz w usprawnieniu działalności spółdzielni.
2. Na podstawie protokołu z lustracji przeprowadzający ją związek rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza opracowuje wnioski polustracyjne oraz przekazuje je Zarządowi i Radzie.
3. Zarząd obowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.
4. Rada Nadzorcza wnioski z przeprowadzonej lustracji przedkłada Walnemu Zgromadzeniu Członków.

## **XV. LIKWIDACJA I UPADŁOŚĆ SPÓŁDZIELNI.**

### **§ 129**

Spółdzielnia przechodzi w stan likwidacji:

- 1) wskutek zmniejszenia się liczby członków poniżej dziesięciu, jeżeli Spółdzielnia w terminie jednego roku nie zwiększy liczby członków do wymaganej wielkości,
- 2) wskutek zgodnych uchwał Walnego Zgromadzenia Członków zapadłych większością  $\frac{3}{4}$  głosów na dwóch kolejno po sobie następujących Walnych Zgromadzeniach Członków. W odstępie co najmniej dwóch tygodni.

### **§ 130**

1. Ogłoszenie upadłości Spółdzielni następuje w razie jej niewypłacalności.

2. Jeżeli według sprawozdania finansowego Spółdzielni ogólna wartość jej aktywów nie wystarcza na zaspokojenie wszystkich zobowiązań, Zarząd powinien niezwłocznie zwołać Walne Zgromadzenie Członków, na którego porządku obrad zamieszcza się sprawę dalszego istnienia Spółdzielni.
3. Pomimo niewypłacalności Spółdzielni Walne Zgromadzenie Członków może podjąć uchwałę o dalszym istnieniu Spółdzielni jeżeli wskaże środki uniemożliwiające wyjście jej ze stanu niewypłacalności.
4. W razie podjęcia przez Walne Zgromadzenie Członków uchwały o postawieniu Spółdzielni w stan upadłości, Zarząd obowiązany jest niezwłocznie zgłosić wniosek o ogłoszenie upadłości.

## **XVI. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA.**

### **§ 131**

Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

## **XVII. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

### **§ 132**

Uchwalone przez Walne Zgromadzenie Członków zmiany statutu wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

### **§ 133**

1. Zmiana wysokości udziałów nie dotyczy członków przyjętych do Spółdzielni przed datą rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian statutu w tym zakresie
2. Zmiana wysokości wpisowego nie dotyczy członków przyjętych do Spółdzielni przed datą rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian statutu w tym zakresie.

### **§ 134**

Ilekroć w niniejszym statucie jest mowa, bez bliższego określenia , o :

- 1) „spółdzielni” - rozumie się przez to Górnicy Spółdzielnię Mieszkaniową w Sosnowcu,
- 2) „Statucie” - rozumie się przez to niniejszy statut Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Sosnowcu,
- 3) „Zarządzie” - rozumie się przez to Zarząd Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Sosnowcu,
- 4) „Radzie” - rozumie się przez to Radę Nadzorczą Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Sosnowcu,
- 5) „członku” - rozumie się przez to członka Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Sosnowcu,
- 6) „ustawie” - rozumie się przez to ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach

- mieszkaniowych, Dz.U. z 2018 r. poz. 845 z późn. zmianami,
- 7) „lokalu” - rozumie się przez to samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy powołanej w § 1 ust.4 lit. c statutu,
  - 8) „lokalu o innym przeznaczeniu”- rozumie się lokal użytkowy ,
  - 9) „spółdzielczych prawach do lokali” - rozumie się przez to spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych lub spółdzielcze własnościowe prawa do lokali lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 10) „wartości rynkowej lokalu”- rozumie się przez to wartość określoną przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie przepisów Działu IV Rozdziału I ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. – o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst Dz. U. z 2000 r. Nr 46 poz. 543 z późniejszymi zmianami)
  - 11) „ekspektatywie” - rozumie się przez to powstające z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu roszczenie członka spółdzielni o ustanowienie odrębnej własności lokalu („ekspektatywa odrębnej własności lokalu”)
  - 12) „osobie bliskiej” - rozumie się przez to zstępnego, wstępnego, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu,
  - 13) „użytkownika lokalu” - rozumie się przez to osobę, której przysługuje tytuł prawny do lokalu, a w szczególności spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo własności lokalu i najemcy,
  - 14) „lokalu zamiennym” - należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie same urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym, warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego – 20 m<sup>2</sup> tej powierzchni,

Niniejszy Statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków Górniczej Spółdzielni w dniu 21 czerwca 2018r. na mocy Uchwały nr 1.