



# **STATUT**

## **SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W LUBONIU**

*(tekst jednolity uwzględniający zmiany wprowadzone uchwałami Walnego Zgromadzenia w dniu 14.05.2018 r.)*

## SPIS TREŚCI

I.	Postanowienia ogólne .....	3
II.	Członkowie Spółdzielni .....	4
III.	Prawa i obowiązki członków Spółdzielni .....	8
IV.	Postępowanie wewnątrz spółdzielcze .....	10
V.	Wpisowe, udziały i wkłady .....	11
VI.	Ustanie członkostwa .....	11
A.	Wystąpienie ze Spółdzielni .....	12
B.	Wykluczenie ze Spółdzielni .....	13
C.	Wykreślenie ze Spółdzielni .....	13
VII.	Tytuły prawne do lokali .....	13
A.	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego .....	13
B.	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu .....	17
C.	Odrębna własność lokalu .....	19
VIII.	Rozliczenia z tytułu wkładów .....	21
A.	Rozliczenie z tytułu wkładu mieszkaniowego .....	22
B.	Rozliczenie z tytułu wkładu budowlanego .....	24
IX.	Zasady zwrotu wkładów mieszkaniowych i budowlanych .....	25
X.	Zasady wnoszenia i ustalania wysokości wkładu garażowego i lokalu użytkowego.....	26
XI.	Opłaty za używanie lokali .....	26
XII.	Podział napraw wewnątrz lokali na obciążające Spółdzielnię i członków .....	29
XIII.	Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu .....	29
XIV.	Organy Spółdzielni .....	30
A.	Walne Zgromadzenia Członków Spółdzielni .....	30
B.	Rada Nadzorcza .....	34
C.	Zarząd .....	37
D.	Przepisy wspólne dla Rady i Zarządu .....	38
XV.	Gospodarka Spółdzielni .....	39
XVI.	Postanowienia końcowe .....	41

## I. Postanowienia ogólne

### § 1

Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa w Luboniu, zwana dalej Spółdzielnią

### § 2

Siedzibą Spółdzielni jest Luboń w województwie wielkopolskim.

### § 3

Spółdzielnia może zakładać lub przystępować do związku rewizyjnego lub związków gospodarczych.

### § 4

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Do domów jednorodzinnych stosuje się postanowienia statutu dotyczące lokali.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
  - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali mieszkaniowych znajdujących się w tych budynkach,
  - 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
  - 4) udzielanie pomocy członkom przy budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
  - 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej własność oraz własność jej członków,
  - 7) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków – na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
  - 8) prowadzenie innej działalności gospodarczej, jeżeli działalność ta jest powiązana bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1: działalności budowlanej, remontowej i usług inwestycyjnych, w tym usług inwestora zastępczego na rzecz osób trzecich.
3. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie.
4. Spółdzielnia może współdziałać na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe i cywilne.
5. Pożytki i inne dochody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
6. Współdziała na podstawie umów z innymi podmiotami w zakresie modernizacji mieszkań, zakładania urządzeń instalacyjnych telewizji, itp.

## II. Członkowie Spółdzielni

### § 5

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa 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 lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
5. 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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,
6. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17<sup>19</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
7. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 12, z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia Spółdzielnię o nabyciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w terminie 7 dni od zaistnienia

zdarzenia stanowiącego podstawę nabycia prawa.

8. Jeżeli okoliczności określone w ust. 5 i 7 zaistniały przed dniem 09 września 2017 roku, uznaje się, że osoba niebędąca członkiem Spółdzielni nabyła członkostwo w dniu 09 września 2017 roku.
9. W przypadkach określonych w ust. 1, 2 i 3 Zarząd Spółdzielni stwierdza nabycie członkostwa na podstawie oryginałów przedłożonych przez członka Spółdzielni dokumentów, potwierdzających spełnienie warunków nabycia członkostwa, dokonując stosownej adnotacji w protokole posiedzenia Zarządu. Treść protokołu posiedzenia Zarządu stanowi podstawę dokonania zmian w rejestrze członków Spółdzielni.
10. Członek Spółdzielni jest zobowiązany powiadomić Spółdzielnię o zaistnieniu okoliczności, o których mowa w ust. 5 w terminie 7 dni od ich zaistnienia.
11. Osoba, o której mowa w ust. 1, 2 i 3 zobowiązana jest w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w ust. 1, 2 i 3 do złożenia na piśmie kwestionariusza osobowego zawierającego następujące dane:
  - 1) imiona i nazwisko, a w przypadku osoby prawnej - jej firmę,
  - 2) adres zamieszkania lub w przypadku osoby prawnej - adres siedziby,
  - 3) adres lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwać osobie prawo,
  - 4) rodzaj prawa, które przysługuje lub będzie przysługiwać zgłaszającemu, tj. spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo odrębna własność lokalu,
  - 5) adres do korespondencji, o ile jest inny niż adres zamieszkania albo siedziby,
  - 6) numer PESEL osoby fizycznej albo NIP osoby prawnej,
  - 7) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w pkt. 3,
  - 8) imię i nazwisko osoby administrującej lokalem w przypadku gdy jest inna niż określona w pkt. 1 powyżej,
  - 9) dobrowolnie inne dane: numer telefonu, adres e-mail.
12. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności 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.
13. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 12 i pozostają członkami Spółdzielni
14. Warunkiem przyjęcia w poczet członków osoby fizycznej lub prawnej, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu jest złożenie deklaracji.
15. Deklaracja powinna być złożona w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
16. Deklaracja powinna zawierać następujące dane:
  - 1) imię (imiona) i nazwisko, a w przypadku osoby prawnej jej nazwę,
  - 2) adres i rodzaj prawa do lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
  - 3) miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji, o ile jest

- inny niż wskazany w pkt. 2),
- 4) PESEL osoby fizycznej lub NIP osoby prawnej,
  - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w pkt. 2
  - 6) numer telefonu lub adres poczty elektronicznej do kontaktu,
  - 7) imię i nazwisko oraz adres osoby administrującej lokalem, jeżeli jest inna niż określona zgodnie z pkt. 1),
17. Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni powinno być stwierdzone na deklaracji podpisami osób uprawnionych do reprezentacji Spółdzielni z podaniem daty podjęcia uchwały o przyjęciu członka.
  18. Uchwała w przedmiocie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta przez Zarząd Spółdzielni w terminie dwóch miesięcy od dnia złożenia kompletnej deklaracji członkowskiej.
  19. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby, której na podstawie ustawy przysługuje roszczenie o przyjęcie, jeżeli odpowiada ona wymaganiom statutu, chyba że roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni powstało w związku z wykluczeniem członka ze Spółdzielni, a przyczyny wykluczenia odnoszą się także do tej osoby.
  20. Od pisemnej decyzji odmawiającej przyjęcia do Spółdzielni przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej, w ciągu 14 dni od daty zawiadomienia. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia i zawiadomić pisemnie odwołującego się od uchwały w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
  21. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 11 lub 15 członek Spółdzielni jest zobowiązany do zawiadomienia o tym Spółdzielni w terminie 7 dni od dnia zaistnienia zmian. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o zmianie danych uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.
  22. Jeżeli członkowi przysługuje w 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 Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

## § 6

### Rejestr członków

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi w formie pisemnej lub elektronicznej rejestr członków zawierający:
  - 1) imię (imiona) i nazwisko członka, a w przypadku osoby prawnej – jej nazwę,
  - 2) adres i rodzaj prawa do lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
  - 3) miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji, o ile jest inny niż wskazany w pkt. 2),
  - 4) PESEL osoby fizycznej lub NIP osoby prawnej,
  - 5) liczbę osób zamieszkujących w lokalu, do którego danej osobie przysługuje prawo oraz ich imiona i nazwiska,
  - 6) numer telefonu lub adres poczty elektronicznej do kontaktu,
  - 7) imię i nazwisko oraz adres osoby administrującej lokalem, jeżeli jest inna niż określona zgodnie z pkt.

- 1),
  - 8) wysokość wniesionych wkładów i udziałów,
  - 9) zmiany danych określonych w pkt. 1-8,
  - 10) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków,
  - 11) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni, mają prawo przeglądać rejestr w obecności pracownika Spółdzielni.

#### **§ 7 – skreślony**

#### **§ 8**

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, użytkowych, domów lub garaży między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.
2. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

#### **§ 9 – skreślony**

#### **§ 10**

Tryb przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 11**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, do których nie może ustanowić spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności, ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
5. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
6. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
7. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe.
8. (skreślony).
9. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Zasady i warunki zawierania tych umów określa Rada Nadzorczą w regulaminie.

### III. Prawa i obowiązki członków Spółdzielni

#### § 12

W zakresie ustalonym postanowieniami ustawy i statutu członkowi przysługuje:

1. Prawo używania przez czas nieokreślony lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, uzyskanego na podstawie umowy,
2. Prawo żądania ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, do którego przysługiwało mu lokatorskie lub własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu,
3. Z chwilą podpisania umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu – roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”,
4. Prawo do zamiany lokalu mieszkalnego na inny, a także do zamiany lokalu użytkowego i garażu.
5. Prawo do modernizowania lokalu według zasad uzgodnionych ze Spółdzielnią oraz wyposażenia i wykończenia lokalu według indywidualnych potrzeb, gustów i możliwości.
6. Czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni.
7. Prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
8. Prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia Członków i zamieszczania w porządku obrad określonych spraw.
9. Prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków,
10. (skreślony),
11. Prawo do bezpłatnego otrzymywania obowiązującego statutu oraz regulaminów wydanych na jego podstawie oraz za odpłatnością ustaloną przez Radę Nadzorczą, uchwał i protokółów obrad organów Spółdzielni, protokółów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz kopii faktur oraz umów zawieranych z osobami trzecimi,
12. Prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni, które przysługuje również małżonkom i wierzycielom członka,
13. Statut, regulaminy i protokoły organów Spółdzielni a także protokoły lustracji i sprawozdanie roczne finansowe powinny być udostępniane na stronie internetowej Spółdzielni – jeśli taką Spółdzielnia posiada.
14. Prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
15. Prawo do odwołania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w statucie,
16. Prawo do korzystania z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszystkich urządzeń i usług Spółdzielni,
17. Prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni oraz ubiegania się o zawarcie umowy lokalu użytkowego lub garażu,
18. Prawo do obniżenia opłat za lokale w związku z brakiem świadczenia umówionych usług związanych z użytkowaniem przydzielonego lokalu,
19. Prawo żądania od Spółdzielni naprawienia szkody powstałej z jej winy.
20. Członkowi przysługują również inne prawa wynikające ze Statutu lub Ustawy.



### § 13

W zakresie ustalonym postanowieniami ustawy i statutu, członek Spółdzielni jest obowiązany:

1. Przestrzegać postanowień statutu, regulaminów, uchwał organów Spółdzielni, umów zawartych między członkiem a Spółdzielnią jak i innych obowiązków,
2. - **skreślony**
3. Wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany, chyba, że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
4. Uiszczać regularnie i terminowo opłaty za używanie lokalu lub garażu bez odrębnego wzywania,
5. Pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach dotyczących podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości i ich oznaczenia. Dotyczy to również kosztów nie zrefundowanych przez Skarb Państwa.
6. Zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia w poczet członków,
7. Dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
8. - **skreślony**
9. Utrzymywać przyznany lokal w należyтым stanie technicznym, zgodnie z przeznaczeniem wg zasad określonych w regulaminie,
10. Opróżnić i niezwłocznie oddać lokal Spółdzielni, gdy jest on zbędny lub w zamian za inny przydzielony lokal albo opróżnić go w terminie 3 miesięcy na skutek wygaśnięcia prawa do lokalu,
11. Odnowić oddawany lokal lub ponieść koszty jego odnowienia, a także ponieść koszty zużycia urządzeń lokalu,
12. Udostępnić lokal Spółdzielni do przeprowadzenia niezbędnych napraw konserwacji, remontów, przebudowy oraz dokonywania odczytów przyrządów pomiarowych zużycia wody i energii cieplnej:
13. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej także przy jej udziale.
14. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
15. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić spółdzielni lokal w celu:
  - a) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania.
  - b) Zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni.
16. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię i przebudowy spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
17. (skreślony).
18. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania

naprawy ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.

19. Naprawić szkody wyrządzone w mieniu Spółdzielni,
20. Nie zakłócać porządku i spokoju innym osobom zamieszkającym w budynku, bądź korzystającym ze wspólnych pomieszczeń i urządzeń.
21. Powiadomić Spółdzielnię jeśli w przypadku wynajęcia lub oddania w bezpłatne używanie lokalu zwiększyła się ilość osób zamieszkających w lokalu.

#### **IV. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze**

##### **§ 14**

1. Od uchwał organów spółdzielni w indywidualnych sprawach o charakterze majątkowym między członkiem a spółdzielnią, członkowi przysługuje odwołanie:
  - 1) od uchwały Zarządu - do Rady Nadzorczej,
  - 2) od uchwały Rady Nadzorczej - do Walnego Zgromadzenia Członków.Jednakże od uchwały Rady Nadzorczej, która zapadła wskutek odwołania członka od uchwały Zarządu, odwołanie do Walnego Zgromadzenia Członków nie przysługuje.
2. Termin do wniesienia odwołania wynosi 14 dni od daty doręczenia członkowi na piśmie zawiadomienia o uchwale wraz z uzasadnieniem, a termin rozpatrzenia odwołania:
  - 1) przez Radę Nadzorczą 2 miesiące,
  - 2) przez Walne Zgromadzenie Członków w terminie ustalonym w § 103 Statutu.Zawiadomienie powinno zawierać także pouczenie o prawie odwołania się od uchwały, terminie do wniesienia odwołania i o skutkach jego niezachowania.
3. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
4. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest doręczyć odwołującemu się członkowi odpis uchwały organu odwoławczego wraz z jej uzasadnieniem w terminie dwóch tygodni od daty podjęcia uchwały.
5. Wniesienie odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym powoduje zawieszenie biegu przedawnienia lub terminów zawitych do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
6. Wniesienie przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ogranicza go do dochodzenia swych praw w drodze sądowej. W razie wystąpienia na drogę sądową o to samo roszczenie, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
7. W sprawach o wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, o wykluczenie lub wykreślenie członka z rejestru członków Spółdzielni, członek ma prawo:
  - 1) odwołać się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia Członków w terminie 30 dni albo
  - 2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do Sądu w terminie 6 tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem.

8. Organy Spółdzielni mogą uchylić lub zmienić własne decyzje jeśli wniosek o ich zmianę zostanie złożony przez członka lub osobę mającą interes prawny a nowe okoliczności przemawiają za zmianą decyzji.
9. Zarząd Spółdzielni umarza postępowania wewnątrzspółdzielcze wszczęte i nie zakończone przed 9 września 2017 roku, których przedmiotem jest:
  - 1) wykluczenie,
  - 2) wykreślenie,
  - 3) wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

## **V. Wpisowe, udziały i wkłady**

### **§ 15**

1. Osoby nabywające członkostwo w Spółdzielni począwszy od dnia 09 września 2017 roku nie są zobowiązane do wniesienia wpisowego i udziału.
2. Jeżeli udział został wniesiony przez członka Spółdzielni przed dniem 09 września 2017 roku, to w przypadku ustania członkostwa były członek Spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
3. W przypadku śmierci członka Spółdzielni, jego spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały pod warunkiem przedłożenia Spółdzielni oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
4. Zwrot wpłat, o których mowa w ust. 2 i 3 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek Spółdzielni lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem zwrotu.
5. Zwrotu wpłat, o których mowa w ust. 2 i 3 nie dokonuje się, jeśli udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.
6. Spółdzielnia zwraca udział, z zastrzeżeniem ust. 5, w terminie 3 miesięcy od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek Spółdzielni lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem zwrotu
7. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

**§ 16 - skreślony**

**§ 17 - skreślony**

## **VI. Ustanie członkostwa**

### **§ 18**

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
  - 1) ustania członkostwa z mocy prawa,
  - 2) wystąpienia członka będącego założycielem Spółdzielni albo członka, któremu przysługuje prawo odrębnej własności lokalu za wypowiedzeniem,
  - 3) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej- w przypadku wykreślenia jej z rejestru,
  - 4) likwidacji Spółdzielni.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z mocy prawa 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, o której mowa w art. 10 lub art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24<sup>1</sup> ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchwały, iż w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały, chyba że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.
  4. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w Spółdzielni ustaje wówczas z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
  5. Jeżeli członkowi przysługuje w 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 Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
  6. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 09 września 2017 roku nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługiwało roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, utracił z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.
  7. W przypadku stwierdzenia zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1 – 6, Zarząd Spółdzielni, na podstawie dokumentacji potwierdzającej ustanie członkostwa, odnotowuje to w protokole posiedzenia Zarządu. Protokół stanowi podstawę dokonania zmian w rejestrze członków Spółdzielni.
  8. Spółdzielnia zawiadamia pisemnie osobę, której to dotyczy o ustaniu członkostwa w terminie dwóch miesięcy od stwierdzenia ustania członkostwa. Zawiadomienie zwrócone z powodu niezgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.

#### **A. Wystąpienie ze Spółdzielni**

##### **§ 19**

1. Członek Spółdzielni będący założycielem lub któremu przysługuje prawo odrębnej własności lokalu może w każdym czasie wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem.
2. Wypowiedzenie powinno być dokonane pod nieważnością w formie pisemnej.
3. Okres wypowiedzenia wynosi trzy miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po złożeniu oświadczenia o wystąpieniu. Na wniosek członka Spółdzielni okres wypowiedzenia może być skrócony przez Zarząd do jednego dnia.
4. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnego dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

## § 20 – skreślony od słów „B. Wykluczenie ze Spółdzielni”

### C. Skreślenie z rejestru członków Spółdzielni

#### § 21

1. Członka zmarłego skreśla z rejestru członków Spółdzielni Zarząd, ze skutkiem od dnia zgonu.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla z rejestru członków Spółdzielni Zarząd, ze skutkiem od dnia jej ustania.
3. W przypadkach określonych w ust. 1 i 2 Zarząd stwierdza wymienione tam okoliczności na posiedzeniu i dokonuje stosownych wpisów w rejestrze członków.

§ 22 – skreślony

§ 23 – skreślony

§ 24 – skreślony

§ 24<sup>1</sup> – skreślony

## VII. Tytuły prawne do lokali

#### § 25

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych swoich członków Spółdzielnia może:

1. ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni,  
1<sup>1</sup>. (skreślony),
2. ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni,
3. wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni.

#### § 26

1. Spółdzielnia realizuje potrzeby członków również w zakresie budowy garaży, parkingów i innych obiektów przydatnych dla członka.
2. Kolejność ustanowienia na rzecz członków spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu oraz prawo wyboru lokalu ustala się zgodnie z kolejnością wpisania członka do rejestru członków.

### A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

#### § 27

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 tego prawa. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajmowanie lub oddawanie przez członków w bezpłatne używanie całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania lub przeznaczenia lokalu. Oddanie lokalu przez członka w bezpłatne używanie lub wynajmowanie związane ze zmianą wysokości opłat wymaga powiadomienia Spółdzielni.

## § 28

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 powierzchni, położenia lokalu oraz ewentualnych pomieszczeń przynależnych,
  - 5) pouczenie, że koszty zadania inwestycyjnego przypadające na poszczególne lokale oraz wysokość wkładów mieszkaniowych ustala się dwuetapowo: wstępnie – przy zawieraniu umowy o budowę lokalu oraz ostatecznie – po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, które winno nastąpić w terminie sześciu miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
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. Spółdzielnia może rozwiązać umowę o budowę lokalu gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzyma warunków umowy określonych w ust. 2.

#### **§ 29**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa w przypadku:
  - 1) śmierci osoby, której przysługuje prawo do lokalu, chyba że prawo przysługuje małżonkom,
  - 2) orzeczeniu przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
2. Spółdzielnia może wystąpić do sądu z żądaniem orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku:
  - a. zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 89 Statutu za okres co najmniej 6 miesięcy,
  - b. rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo
  - c. niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.
3. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 89 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 uścił wszystkie zaległe opłaty.
4. 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.
5. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 3 i 4, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 4, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
6. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania 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 Spółdzielnia całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
7. Roszczenie, o którym mowa w ust. 6, 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.

#### **§ 30**

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 § 89 Statutu.

### § 31

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 wkładów.

### § 32

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim. Osoba ta staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę zmarłą.
2. Osobą bliską jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
3. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub w przydziale lokalu.
4. W przypadku śmierci osoby będącej stroną umowy o budowę lokalu w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą będącą stroną umowy o budowę lokalu zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
5. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 4, 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. 2 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 § 89 Statutu.
6. 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:
  - a) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,
  - b) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu Państwa,
  - c) spłaty zadłużenia z tytułu opłat związanych z korzystaniem z lokalu wg zasad obowiązujących w Spółdzielni.
7. Umowę o przekształcenie prawa do lokalu Spółdzielnia zawiera z członkiem po dokonaniu przez niego wpłaty



wkładu budowlanego w wysokości wartości rynkowej lokalu. Na poczet wkładu budowlanego zalicza się wkład mieszkaniowy członka zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.

8. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, o której mowa w ust. 7 obciążają osobę, z którą Spółdzielnia zawiera umowę o przekształcenie lokalu mieszkalnego.

## **B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu**

### **§ 33**

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 5. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

### **§ 34**

1. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest niemożliwe. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przy czym współwłaścicielom przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia części ułamkowej bez powiadomienia współwłaścicieli jest nieważna.
3. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

### **§ 35**

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

**§ 36 – skreślony**

**§ 37 – skreślony**

**§ 38 – skreślony**

**§ 39 – skreślony**

**§ 40 – skreślony**

**§ 41 – skreślony**

### **§ 42**

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie 1 roku od otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z prawem przeniesienia własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu terminu przedstawiciela wyznacza Sąd na wniosek spółdzielni lub spadkobierców.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym wspólnie przysługiwało prawo do lokalu stosuje się przepis pkt 1.

### **§ 43**

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

#### § 44

Członek lub osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu własnościowego, może ten lokal w całości lub części wynająć albo oddać w bezpłatne użytkowanie bez zgody Spółdzielni, chyba że pociągnęło by to zmianę sposobu korzystania lub przeznaczenia lokalu, bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat, o oddaniu lub najmie należy powiadomić Spółdzielnię

#### § 45

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
4. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 89 i następnych 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 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.

#### § 46

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu Spółdzielnia jest zobowiązana w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku zawrzeć umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu po dokonaniu:
  - a) spłaty przypadającej na lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami jeśli korzystano z kredytu.
  - b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za korzystanie z lokalu ( art. 4 ust. 1 i 1<sup>1</sup> ustawy).
2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### § 47

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w § 46 Statutu.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby.

### **C. Odrębna własność lokalu**

#### **§ 48**

1. 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, a jeśli część wkładu budowlanego sfinansowano z kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię, zobowiązanie do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami przypadającymi na jej lokal,
  - 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 terminów i zasad rozliczania kosztów budowy przy przyjęciu, że rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od oddania budynku do użytkowania.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, 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.
3. Przepisy ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

#### **§ 49**

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 48 ust. 1, 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.

#### **§ 50**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, której przysługuje ekspektatywa własności.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, której przysługuje ekspektatywa własności lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 48, 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.

#### § 51

1. Spółdzielnia ustanawia odrębną własność lokalu na rzecz osoby, której przysługuje ekspektatywa własności, 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, która zawarła umowę o budowę lokalu, jeżeli wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Przeniesienie własności lokalu w sytuacjach opisanych w ust. 1 i 2 nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni wyrażającej zgodę na zbycie nieruchomości.

#### § 52

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.

#### § 53

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem § 5.

#### § 54

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
2. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości. Zawiadomienia dokonuje się poprzez wrzucenie zawiadomienia do skrzynek oddawczych właścicieli lokali.
3. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
4. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są

przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.

5. Nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu określa Zarząd w uchwałach.

## **VIII. Rozliczenia z tytułu wkładów.**

### **§ 55**

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztów budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 27 i § 48 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 (kosztów budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno – finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych zawierających:
  - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
  - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
  - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
  - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej od lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wybudowane 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. Założenia organizacyjno-finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych są uchwalone przez Radę Nadzorczą.

### **§ 56**

Wstępne ustalenie kosztów budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 27 i § 48, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

## § 57

Tryb rozliczania kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddanych do użytku uchwała Rada Nadzorcza.

### A. Rozliczenie z tytułu wkładu mieszkaniowego

## § 58

Wnoszenie wkładu mieszkaniowego przez członka może być rozłożone na raty, jeśli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia wkładu na raty członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.

## § 59

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem ust. 2, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z Regulaminem zbywania lokalu w przetargach uchwalonym przez Radę Nadzorczą, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i zgłoszenia się osób bliskich określonych w § 32 ust. 1 Statutu, Spółdzielnia ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu nie później niż w ciągu roku od dnia opróżnienia lokalu, jeżeli osoby bliskie nie złożyły zapewnienia nabycia lokalu.
3. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu na stronie internetowej Spółdzielni, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i publikuje ogłoszenie w prasie lokalnej.
4. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
5. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu jeżeli:
  - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, 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 bliska, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
6. Spółdzielnia może unieważnić przetarg bez podania przyczyny do momentu przeniesienia własności lokalu bez prawa dochodzenia jakichkolwiek roszczeń przez uczestników przetargu.

## § 60

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na

ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Przepisu § 59 ust. 1 nie stosuje się do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Dla takich lokali, w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt. 1 i 3 ustawy wskazanej w zdaniu 1.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, 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 § 29 ust. 2 Statutu.
6. Przez wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu rozumie się wartość rynkową lokalu.
7. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, 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.
8. W przypadku, o którym mowa w ust. 7 pkt. 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 89 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

## **§ 61**

Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

## **§ 62**

1. 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 § 60 ust. 1 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.
2. Przez określone w § 60 ust. 1 wniesienie wkładu mieszkaniowego rozumie się również przedstawienie przez członka Spółdzielni zawierającego umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, pisemnego oświadczenia wszystkich osób

uprawnionych do żądania zwrotu wkładu, o których mowa w § 60 ust. 5 o zrzeczeniu się roszczenia o zwrot wkładu wobec Spółdzielni w związku z ich przeniesieniem na rzecz tego członka Spółdzielni.

3. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

### § 63

1. W razie ustania członkostwa po zawarciu umowy o budowę lokalu, a przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia zwraca byłemu członkowi wniesiony wkład mieszkaniowy lub wniesioną część.
2. W wypadku wygaśnięcia roszczeń o przyjęcie w poczet członków i zawarcia umowy o budowę lokalu lub braku uprawnionych osób bliskich w wypadku, o którym mowa w ust. 1, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość.
3. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część.
4. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 3 w terminie 14 dni od dnia rozwiązania umowy.
5. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie członka Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 3 w terminie 14 dni od dokonania wpłaty przez członka, z którym Spółdzielnia zawarła umowę o budowę tego lokalu, stosownie do § 64.

### § 64

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, o którym mowa w § 63 ust. 3 oraz do pokrycia pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

## B. Rozliczenie z tytułu wkładu budowlanego

### § 65

Wnoszenie wkładu budowlanego przez członka może być rozłożone na raty, jeśli Spółdzielnia uzyska na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia na raty, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.

### § 66

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub Spółdzielnię, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część.



2. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 1, w terminie 90 dni od dnia rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie członka Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 1, w terminie 14 dni od dokonania wpłaty przez następnego członka, z którym Spółdzielnia zawarła umowę o budowę tego lokalu, stosownie do § 67.

#### **§ 67**

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu członka, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, o którym mowa w § 66 ust. 1, oraz do pokrycia pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadających na jego lokal.

**§ 68 - skreślony**

**§ 69 - skreślony**

**§ 70 - skreślony**

### **IX. Zasady zwrotu wkładów mieszkaniowych i budowlanych**

#### **§ 71**

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego 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 od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do tego lokalu.
2. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

#### **§ 72**

Roszczenie o wypłatę:

- 1) wkładu mieszkaniowego albo jego części,
- 2) o wypłatę równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu mieszkalnego przez członka oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa od niego wywodzą.

#### **§ 73**

Spółdzielnia potrąca:

- 1) z wkładu mieszkaniowego, należnego osobie uprawnionej,
- 2) z równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, należnej osobie uprawnionej, roszczenia wzajemne wobec członka, któremu przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu z tytułu nie wniesionych opłat za używanie lokalu, a także innych należności przysługujących Spółdzielni np.

koszty odnowienia zwalnianego lokalu, koszt ustalenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego.

#### **§ 74**

1. W wypadku modernizacji budynku członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, jest obowiązany uzupełnić wkład mieszkaniowy lub budowlany.
2. Osoby będące właścicielami lokali a nie będące członkami Spółdzielni ponoszą koszt modernizacji ich lokalu na zasadach kodeksu cywilnego, który wylicza się według reguł obowiązujących członków spółdzielni.

#### **§ 75 – 84 skreślone**

### **X. Zasady wnoszenia i ustalania wkładu garażowego i lokalu użytkowego.**

#### **§ 85**

1. Wkładem garażowym jest kwota pieniężna wpłacona przez członka Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy garażu.
2. Wkładem na lokale użytkowe jest kwota pieniężna wpłacona przez członka Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy lokalu użytkowego.

#### **§ 86 – skreślony**

#### **§ 87 - skreślony**

#### **§ 88 – skreślony**

### **XI. Opłaty za użytkowanie lokali**

#### **§ 89**

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie i spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię, z tym, że dla powstania obowiązku pokrycia kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przy Spółdzielni wymagane jest podjęcie uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali użytkowych, w tym garaży, oraz prawa do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych wnoszą opłaty, o których mowa w ust. 1.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali wnoszą do Spółdzielni opłatę na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, a także na pokrycie kosztów

działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię.

4. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1 i 3, obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o którym mowa w ust. 3 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź w budynkach, stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.
6. Do zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, o których mowa w ust. 1 i 3, zalicza się w szczególności:
  - 1) spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz z odsetkami,
  - 2) koszty określenia przez Spółdzielnię przedmiotu odrębnej własności poszczególnych lokali.
7. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-6 solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali będących członkami Spółdzielni odpowiadają:
  - a) stale zamieszkujące z nimi osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu;
  - b) osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Odpowiedzialność osób wymienionych w pkt. 7 lit. a) i b) ogranicza się do opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

8. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w ponoszeniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu, nieruchomości wspólnych, kosztów zarządu na takich samych zasadach jak członkowie. Dotyczy to również mienia Spółdzielni przeznaczonego do korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu.
9. Z usług związanych z działalnością społeczną oświatową i kulturalną osoby wymienione w pkt. 8 korzystają na podstawie umów ze Spółdzielnią.
10. Członkowie oczekujący na ustanowienie lokatorskiego prawa lub odrębnej własności lokalu ponoszą opłaty wymienione w pkt. 1-5 od chwili postawienia im lokalu do dyspozycji.

## § 90

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 89 ust. 1, 2 i 3, jest ustalana na podstawie planów kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przewidzianymi do poniesienia w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości jednobudynkowej lub wielobudynkowej.

Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin wewnętrzny uchwalony przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten powinien zawierać przede wszystkim:

- 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów);

- 2) określenie fizyczne jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu wskazania urządzeń pomiarowych);
  - 3) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nie równorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności.
  - 4) różnicowanie 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 użytkowanie lokali.
3. Różnica między faktycznymi kosztami i faktycznymi przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wyodrębnionej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

#### § 91

1. Rada Nadzorcza może ustalić pobieranie przez Spółdzielnię:
  - 1) miesięcznych opłat za wszelkiego rodzaju reklamy instalowane na budynkach i terenie Spółdzielni,
  - 2) kaucji od osób uzyskujących w Spółdzielni najem lokali mieszkalnych i użytkowych,
  - 3) opłaty za użytkowanie lokali Spółdzielni bez tytułu prawnego.
2. Wprowadzając opłaty i kaucje, o których mowa w ust. 1, Rada Nadzorcza ustala wysokość, tryb pobierania, a przy kaucji, warunki ich gromadzenia i zwrotu stosując zasady ogólne bądź określone w odrębnych przepisach.
3. Wpłaty z tytułu opłat wymienionych w ust. 1 pkt. 1 stanowią przychody Spółdzielni.

#### § 92

1. Opłaty, o których mowa w § 89 ust. 1, 2 i 3, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 89, co najmniej na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 89, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
4. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.

#### § 93

Regulamin porządku domowego w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię według zasad określonych przepisami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwała Rada Nadzorcza.

## **XII. Podział napraw wewnątrz lokali na obciążające Spółdzielnię i członków**

### **§ 94**

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.

### **§ 95**

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

## **XIII. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu**

### **§ 96**

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nie zaliczone do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie mieszkań, mające charakter trwałe i podnoszące wartość mieszkania.
2. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków.

### **§ 97**

1. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.
2. W przypadku zwolnienia lokalu rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań

dokonywane są za pośrednictwem Spółdzielni bezpośrednio lub między członkami zwalnającymi i otrzymującymi lokal.

3. Za urządzenia i wyposażenie dodatkowe uznane przez Spółdzielnię za przydatne członek zwalniający lokal zajmowany na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu otrzymuje zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości pozostawionych urządzeń i wyposażenia dodatkowego, a członek obejmujący lokal wpłaca tę samą kwotę.
4. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań w odniesieniu do spółdzielczych lokali własnościowych zbywanych przez członków dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

## **XIV. Organy Spółdzielni**

### **§ 98**

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni
  - 2) Rada Nadzorcza
  - 3) Zarząd
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w tajnym głosowaniu.
3. Za wybranych uważa się kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów, przy czym ich ilość nie może przekraczać liczby mandatów. W przypadku, gdy dwóch lub więcej kandydatów otrzyma równą liczbę głosów co powoduje, że liczba osób wybranych przekroczy liczbę mandatów, przewodniczący zebrania zarządza dodatkowe wybory tajne, a na kartkach wyborczych umieszcza się tylko nazwiska tych kandydatów.
4. Członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu nie może być członek Spółdzielni, gdy on sam, jego małżonek i inna osoba bliska posiada udziały bądź wchodzi w skład organów organizacji gospodarczej, której działalność gospodarcza lub interes może mieć wpływ na podejmowanie decyzji przez organy Spółdzielni ze szkodą lub ograniczeniem jej interesów.
5. Decyzje, wnioski i oceny organów Spółdzielni podejmowane są w formie uchwał.
6. Uznaje się za podjęte uchwały, które uzyskały większość głosów lub większość kwalifikowaną w przypadkach określonych w statucie.
7. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały, uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
8. W razie równej liczby głosów za i przeciw przeprowadza się w danej sprawie ponowne głosowanie.

### **A. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni**

#### **§ 99**

1. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni jest najwyższym organem Spółdzielni. Walne Zgromadzenie może być podzielone na części. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, z tym że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.
  2. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia Członków należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tej sprawie.
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej odrębnej jednostki organizacyjnej,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowanie z nich,
- 7) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwały Rady,
- 10) uchwalanie zmian statutu,
- 10<sup>1</sup>) wybór członków Rady Nadzorczej
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

**- skreśla się ustęp - 3, 4 i 5**

#### **§ 100**

1. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni zwołuje Zarząd Spółdzielni raz w roku, w terminie do 30 czerwca.
2. Nadzwyczajne Zgromadzenie Członków Spółdzielni może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zobowiązany jest zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Członków także na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej
  - 2) przynajmniej 1/10 członków
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia Członków powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Członków w przypadkach określonych w pkt 3 powinno być zwołane w takim terminie aby mogło odbyć się w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeśli to nie nastąpi Walne Zgromadzenie zwołuje Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielni – na koszt Spółdzielni
6. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia Członków powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania oraz umieszczenia określonych spraw w porządku obrad.
7. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał w tym

uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia Członków lub jego pierwszej części.

8. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w pkt 7 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia Członków lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszany przez członków Spółdzielni musi być poparty co najmniej przez 10 członków.
9. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektu uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia Członków lub jego pierwszej części.
10. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu Członków projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

#### **§ 101**

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części poprzez włożenie zawiadomień do oddawczych skrzynek pocztowych ich lokali albo, w przypadku podania przez członka innego adresu do doręczeń – poprzez wysłanie zawiadomienia listem poleconym pod ten adres, a ponadto poprzez umieszczenie zawiadomień na tablicach ogłoszeń znajdujących się na klatkach schodowych w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię oraz w siedzibie Spółdzielni. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce i porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad i informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. Walne Zgromadzenie Członków może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i sposób określony w Statucie.

#### **§ 102**

1. Walne Zgromadzenie Członków może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętym porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminie i w sposób określony w paragrafie poprzedzającym. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie Członków może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia Członków, a także zmienić kolejność rozpatrywanych spraw objętych porządkiem obrad. W przypadku częściowego Walnego Zgromadzenia Członków możliwe jest jedynie podjęcie Uchwały o zmianie kolejności rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie Członków jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na ilość obecnych członków uprawnionych do udziału w zebraniu.

Uchwały podejmowane są zwykłą większością, a w sprawach dotyczących:

- 1) zmiany statutu – 2/3 oddanych głosów,
  - 2) połączenie Spółdzielni z inną Spółdzielnią - 2/3 oddanych głosów,
  - 3) likwidacji Spółdzielni – ¾ oddanych głosów.
4. Na żądanie 1/5 liczby obecnych członków na Walnym Zgromadzeniu Członków oraz przy wyborze Rady Nadzorczej głosowanie odbywa się tajnie.



5. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Dotyczy to również sytuacji gdy Walne Zgromadzenie zostało podzielone na części.
6. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia.
7. Pełnomocnik jest zobowiązany przekazać obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisaniu listy obecności oryginał pełnomocnictwa.
8. W przypadku stwierdzenia przez obsługę Walnego Zgromadzenia, że dana osoba nie jest należycie umocowana do reprezentacji członka Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu, osoba ta nie jest dopuszczana do udziału w Walnym Zgromadzeniu.
9. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
10. W Walnym Zgromadzeniu mogą uczestniczyć pełnomocnicy członków Spółdzielni, którzy przybyli na Walne Zgromadzenie i przedłożyli pełnomocnictwo przed przystąpieniem do odczytania listy pełnomocnictw.

### **§ 103**

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu każdą uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub statutu. Na tej samej podstawie może ją zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni. Powództwo wnosi się w terminie 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia Członków, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny wskutek wadliwego zawiadomienia, od powzięcia wiadomości przez członka, nie później niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia Członków. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się również w przypadku zaskarżenia przez członka uchwały o wykluczeniu lub wykreśleniu.
3. Obrady Walnego Zgromadzenia Członków otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.

### **§ 104**

1. Walne Zgromadzenie Członków wybiera prezydium w składzie:
  - przewodniczący
  - zastępca przewodniczącego
  - sekretarz

Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium Walnego Zgromadzenia Członków.

2. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin Walnego Zgromadzenia Członków.

### **§ 105**

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia Członków sporządza się protokół, który podpisuje przewodniczący i sekretarz.
2. Protokół mogą przeglądać członkowie Spółdzielni. Jest on jawny również dla Związku Rewizyjnego i Krajowej Rady Spółdzielczej.

## **B. Rada Nadzorcza**

### **§ 106**

Rada Nadzorcza sprawuje nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni.

### **§ 107**

1. Rada Nadzorcza składa się z 9 osób:
2. Członków Rady Nadzorczej wybiera w głosowaniu tajnym spośród nie ograniczonej liczby członków Walne Zgromadzenie Członków na okres 3 lat. Prawo zgłaszania kandydatów do rady Nadzorczej przysługuje każdemu członkowi Spółdzielni. Kandydat winien uzyskać poparcie co najmniej 25 członków Spółdzielni sporządzone na piśmie i potwierdzone własnoręcznymi podpisami. Dane kandydata imię, nazwisko i adres powinny być złożone wraz z dokumentami stwierdzającymi poparcie dla kandydata oraz jego pisemną zgodą w biurze Zarządu na 14 dni przed Walnym Zgromadzeniem Członków. Składający otrzymuje potwierdzenie wpływu tych dokumentów na kserokopii zgłoszenia. Zarząd sporządza listę kandydatów do Rady Nadzorczej w porządku alfabetycznym, a lista ta poddana jest pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu Członków bądź wszystkich jego częściach.
3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia Członków, na którym ogłoszono skład Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia Członków odbywanego po 3 latach od jej wyboru, na którym ogłoszono nowy skład Rady Nadzorczej.

### **§ 108**

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

- 1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
- 2) zrzeczenia się mandatu,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.
- 4) nawiązanie stosunku pracy ze Spółdzielnią, w której pełni funkcję członka Rady Nadzorczej

### **§109**

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat wchodzi do końca bieżącej kadencji Rady Nadzorczej kandydat, który był na kolejnym miejscu pozamandatowym w ostatnich wyborach do Rady Nadzorczej. W przypadku gdyby dwie lub więcej osób zajmujących kolejne miejsce pozamandatowe uzyskało w ostatnich wyborach do Rady Nadzorczej taką samą ilość głosów, wówczas Zarząd zarządza przeprowadzenie na najbliższym Walnym Zgromadzeniu wyboru uzupełniającego do Rady Nadzorczej wyłącznie spośród tych osób. § 98 ust. 3 zdanie 2 stosuje się odpowiednio.

### **§ 110**

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej poza uprawnieniami wymienionymi w statucie należy w szczególności:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społeczno-wychowawczej
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
    - a) badania okresowe sprawozdań i bilansów, jak również wyboru rewidenta w celu przeprowadzenia badania bilansu

- b) dokonywania okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno-gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich
  - c) przeprowadzenia kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków.
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub inne jednostki organizacyjnej,
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowania z nich.
  - 5) zatwierdzenia struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 7) składania Walnemu Zgromadzeniu Członków sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
  - 9) uchwalanie regulaminu Zarządu, jak i regulaminów nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia Członków,
  - 10) uchwalenie zasad przejmowania w administrację majątku nie stanowiącego własności Spółdzielni,
  - 11) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy celowych,
  - 12) umarzanie należności Spółdzielni i odsetek zwłoki przekraczających kompetencje Zarządu wg zasad określonych odrębnie
- 13) skreślony,**
- 14) powoływanie, awansowanie i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy, ustalanie zakresów czynności i wynagrodzeń, ustalanie premii i nagród oraz nakładanie kar na członków Zarządu,
  - 15) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na jego działalność,
  - 16) zwoływanie Walnego Zgromadzenia Członków w warunkach określonych w statucie,
- 17) skreślony,**
- 18) nadzór nad wykonywaniem zaleceń pokontrolnych,
  - 19) podejmowanie decyzji zatwierdzenia względnie wydania opinii w innych sprawach o ile wymagają tego przepisy ustawy lub statutu.
  - 20) ustanowienie pełnomocnika do reprezentacji Spółdzielni w Sądzie w sprawie o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków wytoczonej przez Zarząd Spółdzielni.
- 2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośredni majątek Spółdzielni.
  - 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności na Walnym Zgromadzeniu Członków.
  - 4. Uchwały Rady Nadzorczej mogą być podejmowane w trybie głosowania imiennego, co zapisane zostaje w

protokole posiedzenia wraz z krótkim podaniem motywów Członków Rady Nadzorczej, głosujących przeciw uchwale lub wstrzymujących się od głosu.

5. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje trwające nie dłużej niż 3 lata każda
6. Członkom Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach przysługuje wynagrodzenie w wysokości:
  - dla Przewodniczącego Rady Nadzorczej 70 % minimalnego wynagrodzenia za pracę
  - dla Sekretarza i przewodniczących Komisji Rady Nadzorczej 60 % minimalnego wynagrodzenia za pracę
  - dla Członków Rady Nadzorczej 40 % minimalnego wynagrodzenia za pracę

Wynagrodzenia wypłacane są w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń.

#### **§ 111**

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego co najmniej raz w miesiącu.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia Członków w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej. Wyboru prezydium i komisji Rady dokonuje się na pierwszym posiedzeniu plenarnym w ciągu 14 dni po Walnym Zgromadzeniu Członków.

#### **§ 112**

W posiedzeniu Rady Nadzorczej, w jej prezydium i w komisjach mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu i inne zaproszone osoby.

#### **§ 113**

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi:
  - przewodniczący
  - jego dwaj zastępcy
  - sekretarz
  - przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem prezydium Rady Nadzorczej jest koordynowanie działalności Rady i komisji oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę.
3. Prezydium Rady Nadzorczej jest uprawnione – w okresach między posiedzeniami Rady Nadzorczej do podejmowania uchwał w sprawach wymienionych w § 110 ust. 1 pkt. 2 lit. c i pkt. 6.

#### **§ 114**

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona komisje stałe lub czasowe.

2. W skład komisji mogą wchodzić poza członkami Rady Nadzorczej inne osoby spoza Rady Nadzorczej, których wiedza i doświadczenie może służyć Spółdzielni.

#### **§ 115**

Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, tryb obradowania i podejmowania uchwał, zakres działania komisji stałych oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków.

### **C. Zarząd**

#### **§ 116**

1. Zarząd Spółdzielni składa się z 2 osób, z prezesa, jego zastępcy lub członka Zarządu, powołanych przez Radę Nadzorczą.
2. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Ponadto Walne Zgromadzenie Członków może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliła absolutorium.
3. Z członkiem Zarządu zatrudnionym w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie powołania.
4. Odwołanie członka Zarządu lub zawieszenie go w czynnościach nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

#### **§ 117**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji oraz nadzorowanie ich wykonania w zakresie nie zastrzeżonym w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członka do Spółdzielni oraz przydziału lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
  - 2) zawieranie umów o budownictwie z organami samorządu terytorialnego i podmiotami gospodarczymi po uprzednim zasięgnięciu opinii Rady Nadzorczej,
  - 3) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno-wychowawczej,
  - 4) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 5) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 6) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu Członków,
  - 7) zwoływanie Walnego Zgromadzenia Członków.
  - 8) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą,
  - 9) udzielanie pełnomocnictw,
  - 10) występowanie do Rady Nadzorczej z wnioskami o wykluczenie lub wykreślenie członków ze Spółdzielni.
  - 11) nabywanie lub zbywanie środków trwałych nie zastrzeżonych do decyzji innych organów Spółdzielni,
  - 12) umarzanie należności Spółdzielni i odsetek zwłoki, rozkładanie ich spłaty na raty oraz spisywanie w koszty Spółdzielni do wysokości określonej przez Radę Nadzorczą,

- 13) powoływanie komisji inwentaryzacyjnych, przetargowych, odbioru robót i innych,
  - 14) przyjmowanie, awansowanie, nagradzanie, karanie i zwalnianie pracowników na stanowiskach kierowniczych oraz związanych z odpowiedzialnością materialną,
  - 15) rozpatrywanie zaleceń pokontrolnych, a także ustalanie sposobów i środków ich wykonania,
  - 16) rozpatrywanie skarg i wniosków,
  - 17) uchwalanie regulaminów w sprawach wewnątrz organizacyjnych ,
  - 18) decydowanie o innych sprawach, gdy ustawa lub statut wymagają uchwał Zarządu.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu Członków.

#### **§ 118**

Prezes Zarządu jest osobą zarządzającą Spółdzielnią w rozumieniu kodeksu pracy (art. 3<sup>1</sup> Kp).

#### **§ 119**

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 120**

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

#### **§ 121**

Zarząd może po uzyskaniu pisemnej zgody Rady Nadzorczej, udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do wykonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

#### **§ 122 – 125 skreślone**

### **D. Przepisy wspólne dla Rady i Zarządu**

#### **§ 126**

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu.
2. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą się zajmować interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w pkt. 3 – Rada Nadzorczej może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności i w terminie 14 dni zwołuje posiedzenie organu, który dokonał wyboru zawieszonoego członka Rady Nadzorczej. Powyższy organ rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonoego członka.
- 5.

#### **§ 127**

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.

#### **§ 128**

1. Członek Zarządu lub Rady Nadzorczej winny czynu lub zaniedbania, przez które Spółdzielnia poniosła szkodę odpowiada za nie osobiście.
2. Do odpowiedzialności członka Rady Nadzorczej i Zarządu mają odpowiednie zastosowanie przepisy kodeksu pracy o odpowiedzialności materialnej pracowników. W wypadkach, w których przepisy te przewidują górną granicę odszkodowania, wynosi ono w stosunku do członków Rady Nadzorczej i Zarządu, nie zatrudnionych w Spółdzielni kwotę trzykrotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w Spółdzielni za ostatni kwartał.
3. Odpowiedzialność karną Zarządu i Rady Nadzorczej regulują przepisy prawa spółdzielczego (art. 267 a-d) oraz (art. 27<sup>2</sup> i 27<sup>3</sup> ustawy z 15 grudnia 2000r.).

### **XV. Gospodarka Spółdzielni**

#### **§ 129**

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści swoim członkom.

#### **§ 130**

Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

#### **§ 131**

1. W ramach kierunków działania, określonych przez Walne Zgromadzenie Członków działalność Spółdzielni jest finansowana ze źródeł własnych, które mogą być uzupełnione kredytami bankowymi w ramach uprawnień wynikających ze statutu, a także dotacji. Różnice między kosztami i dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększają odpowiednie koszty lub dochody tej gospodarki w roku następnym.
2. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów

związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz opłatami wnoszonymi przez członków oraz osoby nie będące członkami oraz ewidencję i rozliczenie funduszu remontowego zgodnie z zasadami określonymi w regulaminie funduszu remontowego uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami, o których mowa wyżej zwiększa odpowiednio przychody i koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

#### **§ 132**

1. Zasadniczymi funduszami tworzonymi w Spółdzielni są:
  - 1) fundusz udziałowy powstający z wpłat członkowskich,
  - 2) fundusz zasobowy, powstający z wpłat członków z tytułu wpisowego wartości majątkowych otrzymanych nieodpłatnie, przedawnionych i prekludowanych zobowiązań, spłaconych i umorzonych kredytów, pożyczek długoterminowych, przy czym fundusz ten zwiększa się lub zmniejsza o kwoty wynikające z przeszacowania majątku w części nie rozliczonej z budżetem,
  - 3) fundusz wkładów budowlanych i mieszkaniowych,
  - 4) fundusz remontowy.

#### **§ 133**

1. Spółdzielnia tworzy także Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych powstający zgodnie z przepisami o funduszu socjalnym.
2. Spółdzielnia może tworzyć fundusz społeczno-wychowawczy, powstający z wpłat członków korzystających z lokali w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą z części odsetek przypadających od zlikwidowanych mieszkaniowych książeczek oszczędnościowych w wysokości określonej w odrębnych przepisach, z wpływów działalności społeczno-wychowawczej oraz innych wpłat określonych przez Radę Nadzorczą, a także darowizn i dotacji.
3. Inne fundusze celowe mogą być tworzone przez Radę Nadzorczą, która winna także określić zasady ich tworzenia oraz gospodarowania.
4. Roszczenia byłych członków do części funduszu zasobowego zaspakajane są w postępowaniu likwidacyjnym proporcjonalnie do ich udziału w funduszu zasobowym w dniu otwarcia likwidacji (po odliczeniu wartości przez członków i innych osób).
5. Podział nadwyżki bilansowej z działalności opodatkowanej oraz sposób pokrycia strat określa uchwała Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.
  1. Nadwyżka bilansowa z działalności opodatkowanej po uwzględnieniu obowiązujących odliczeń może być przeznaczona na:
    - pokrycie kosztów eksploatacji,
    - fundusz na remonty,
    - fundusz zasobowy,
    - inne fundusze.
  2. Straty finansowe pokrywa się z powyżej wymienionych funduszy własnych Spółdzielni w następującej kolejności:



- z funduszu zasobowego,
- z funduszu udziałowego.

6. Skreślony.

## XVI. Postanowienia końcowe

### § 134

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa w Monitorze Spółdzielczym wydawanym przez Krajową Radę Spółdzielczą.

### § 135

W sprawach nie unormowanych niniejszym statutem obowiązują przepisy Ustawy - prawo spółdzielcze oraz innych ustaw.

### § 136

Niniejszy statut wchodzi w życie z dniem zarejestrowania.

Luboń, dnia 16.05.2018 r.

PODPISY ZARZĄDU:

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA**  
w Luboniu  
62-030 Luboń, ul. Żabikowska 62  
tel. 61 899 46 80  
Identyfikator: 000488786  
NIP 777-00-02-429

CZŁONEK ZARZĄDU  
  
Michał Szuster

  
Prezes Zarządu  
Piotr Konik