

# STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W ŻNINIE

uchwalony uchwałą nr 8/2019  
na częściach Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Żninie  
w dniach 17, 18, 19 i 24 czerwca 2019 r.

## **Rozdział 1. Postanowienia ogólne.**

### § 1

Nazwa Spółdzielni brzmi: „Spółdzielnia Mieszkaniowa w Żninie” zwana dalej Spółdzielnią.

### § 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Żnin.
2. Działalność swoją prowadzi na terenie powiatu żnińskiego.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

### § 3

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie przepisów ustawy „Prawo spółdzielcze”, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, innych ustaw oraz niniejszego Statutu zarejestrowanego w Krajowym Rejestrze Sądowym.

### § 4

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Podstawową działalnością Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków.
3. Przedmiotem działalności Spółdzielni może być wg rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24.12.2007 r. w sprawie PKD (Dz. U. z 2007 r. Nr 251, poz. 1885 i z 2009 r. Nr 59, poz. 489 oraz z 2017 r., poz. 2440):
  - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych.
  - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
  - 3) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tych nieruchomości.
  - 4) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni.

### § 5

Majątek Spółdzielni stanowi współwłasność ogółu jej członków.

### § 6

Majątek Spółdzielni podlega podziałowi wyłącznie w przypadku:

- 1) wyodrębnienia i przeniesienia własności lokali,
- 2) podziału Spółdzielni,
- 3) likwidacji Spółdzielni,
- 4) upadłości Spółdzielni.

### § 7

W sprawach nieuregulowanych bądź niesprecyzowanych w Statucie stosuje się przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (tj. Dz.U. z 2018 r., poz. 1285 z późn. zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2018 r., poz. 845 z późn. zm.), ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. z 2019 r., poz. 737) oraz innych ustaw.

## Rozdział 2. Członkowie, ich prawa i obowiązki.

### Członkostwo w Spółdzielni.

#### § 8

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”; lub
  - 5) będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

#### § 9

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) nabycia ekspektatywy własności;
  - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
  - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
  - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 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;
  - 7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.
2. Przepisy § 10 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.

3. Członkiem spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.
4. 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.

### **Rejestr członków.**

#### § 10

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi, ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych i budowlanych, zmiany powyższych danych, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. W rejestrze członków zawiera się także dane określające wysokość zadłużenia członka wobec Spółdzielni z tytułu wnoszenia opłat, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków.

### **Rozdział 3. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni.**

#### § 11

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być pod rygorem nieważności złożona w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja winna zawierać:
  - 1) imię i nazwisko, a dla osoby prawnej nazwę firmy,
  - 2) adres zamieszkania lub adres siedziby osoby prawnej,
  - 3) NIP i PESEL dla osoby fizycznej,
  - 4) Regon i NIP dla osoby prawnej,
  - 5) Nr wpisu do rejestru sądowego dla osoby prawnej,
  - 6) Zadeklarowany udział,
2. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd w terminie 4 tygodni od złożenia deklaracji w trybie i na zasadach określonych w Regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
3. Przyjęcie w poczet członków winno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty uchwały o przyjęciu. O uchwale Zarząd winien zawiadomić członka w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia. W przypadku

odmowy, w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczyć o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie winno być rozpatrzone w terminie 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

4. Zarząd nie może odmówić stwierdzenia przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 8 ust. 1.

### **Prawa i obowiązki członków.**

#### § 12

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członek Spółdzielni ma prawo:
  - 1) wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 15 § 3 ustawy „Prawo Spółdzielcze”,
  - 2) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
  - 3) uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu lub w jego części - tj. w tej jednej części Walnego Zgromadzenia, do której członek został zaliczony zgodnie z podziałem dokonany przez Radę Nadzorczą,
  - 4) żądania, w trybie i terminie przewidzianym w Statucie, zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
  - 5) zgłaszania projektów uchwał oraz poprawek do projektów uchwał zamieszczonych w proponowanym porządku obrad walnego zgromadzenia, w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.
  - 6) uzyskania, w sposób wskazany w Statucie, informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzania,
  - 7) Członek spółdzielni mieszkaniowej ma prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi.  
Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.  
Statut spółdzielni mieszkaniowej, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej spółdzielni.
  - 8) przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
  - 9) udziału w nadwyżce bilansowej,
  - 10) zaskarżenia do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich sprzeczności z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni,
  - 11) odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem, a Spółdzielnią w terminach określonych w Statucie,
  - 12) ubiegania się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym Statutem,
  - 13) prawo żądania zawarcia umowy:
    - a) przeniesienia własności lokalu mieszkalnego, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
    - b) przeniesienia własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
    - c) przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
  - 14) prawo współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z usług Spółdzielni i wszelkich ogólnodostępnych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem, w zakresie i sposób ustalony przez przepisy wewnątrzspółdzielcze,

- 15) do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
  - 16) prawo żądania przedłożenia kalkulacji opłat za przysługujący członkowi lokal.
  - 17) do korzystania ze zwrotnej pomocy finansowej zabezpieczającej pełną realizację prac remontowych w jego nieruchomości a pochodzących z innych źródeł środków finansowych zabezpieczających wykonanie robót remontowych. Zasady udzielania zwrotnej pomocy finansowej reguluje „Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszy remontowych nieruchomości Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

### § 13

Członek Spółdzielni ma obowiązek:

- 1) przestrzegania przepisów prawa, postanowień Statutu i opartych na nich regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wniesienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, chyba że ubiega się o członkostwo jako małżonek członka,
- 3) zawiadamiania Spółdzielni o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia w poczet członków i zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 4) jeżeli przysługuje mu spółdzielcze prawo do lokalu – uczestniczenia w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni
- 5) jeżeli jest właścicielem lokalu – uczestniczenia w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem jego lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 6) utrzymywania swojego lokalu w należytym stanie i korzystania z lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych lub pomieszczeń albo urządzeń wspólnego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem i warunkami technicznymi określonymi przez przepisy prawa i Spółdzielnię,
- 7) współdziałania w ochronie majątku wspólnego poprzez poszanowanie mienia Spółdzielni i jego zabezpieczanie oraz korzystanie z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich przez innych,
- 8) niezwłocznego udostępniania lokalu w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 9) po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, udostępnienia lokalu w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania, jak również w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni lub właściciela nie będącego członkiem Spółdzielni,
- 10) udostępniania lokalu w celu wymiany i montażu podzielników kosztów i kontroli sprawności zainstalowanych urządzeń pomiarowych oraz w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego.
- 11) powiadamiania pisemnie Spółdzielni o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie całości lub części lokalu, jeżeli czynność ta ma wpływ na wysokość uiszczanych opłat,
- 12) uzyskania zgody Spółdzielni na wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu, jeżeli jest to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części,
- 13) uzupełniania wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w wypadku modernizacji budynku, w którym członkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
- 14) wnoszenia należnych opłat za używanie lokalu w terminie określonym w Statucie oraz wnoszenia ich w zmienionej przez Spółdzielnię wysokości mimo kwestionowania ich zasadności,
- 15) uczestniczenia w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,

- 16) dbania o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczenia w realizacji jej zadań statutowych.
- 17) spłacać zwrotną pomoc finansową zapewniającą pełną realizację prac remontowych w jego nieruchomości a pochodzących z innych źródeł finansowania. Zasady udzielania zwrotnej pomocy finansowej reguluje „Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszy remontowych nieruchomości Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą.
- 18) opróżnić lokal po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego w ciągu 3 miesięcy.

#### **Ustanie członkostwa.**

##### § 14

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:
  - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
  - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.

##### § 15

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
4. Członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

#### **Rozdział 4. Wkłady mieszkaniowe i budowlane.**

##### **Wkłady.**

##### § 16

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wnoszona przez członka ubiegającego się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego według zasad określonych w Statucie i umowie o budowę lokalu w wysokości odpowiadająca różnicy między kosztem budowy, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub 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, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal. W takim przypadku członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu niewniesionej części wkładu.

2. Wkład mieszkaniowy członek zobowiązany jest wnieść do Spółdzielni przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w formie jednorazowej lub wpłat ratalnych wg ustaleń dokonanych w umowie o budowę lokalu.

#### § 17

1. Wkładem budowlanym jest kwota wnoszona przez członka Spółdzielni ubiegającego się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu na warunkach określonych w Statucie, Regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą i umowie o budowę lokalu w wysokości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu, członek jest zobowiązany do spłaty tego kredytu z odsetkami. W takim przypadku członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu niewniesionej części wkładu.
2. Członek Spółdzielni zobowiązany jest wnieść w całości wkład budowlany najpóźniej do dnia zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

#### § 18

1. Szczegółowe zasady ustalania i wnoszenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych, rozliczania kosztów budowy, zwrotu wpłaconych kwot w przypadku rozwiązania umowy o budowę oraz zwrotu wkładu określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Koszty budowy oraz wkłady mieszkaniowe i budowlane mogą być ustalane etapowo:
  - 1) wstępnie – w chwili zawierania umowy o budowę lokalu,
  - 2) ostatecznie – przy końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, lecz przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu.
3. Zobowiązania członka w zakresie wnoszenia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni w związku z budową danego lokalu określa umowa o budowę lokalu.

### **Rozdział 5. Tytuły prawne do lokali.**

#### **A. Uprawnienia członków Spółdzielni oczekujących na tytuł prawny do lokalu.**

#### § 19

1. Lokal mieszkalny, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo i został opróżniony z osób oraz rzeczy podlega zbyciu przez Spółdzielnię w drodze przetargu na ustanowienie odrębnej własności.
2. Zawiadomienie o przetargu, o którym mowa w ust. 1 podaje się do publicznej wiadomości w formie ogłoszenia, co najmniej na 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu. Ogłoszenie to zamieszcza się w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat żniński oraz wywiesza na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.



3. Za członków, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w Spółdzielni uznaje się członków Spółdzielni posiadających zawartą ze Spółdzielnią umowę określającą kolejność, w jakiej mają uzyskać tytuł prawny do lokalu. Nie posiadają takiego statusu członkowie mający zawartą umowę o budowę lokalu oraz oczekujący na zamianę lokalu.
4. Szczegółowe postanowienia w zakresie postępowania przetargowego na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego odzyskanego zgodnie z postanowieniem ust. 1 zawarte zostaną w regulaminie jaki zostanie uchwalony na mocy statutu.
5. Członek posiadający zawartą umowę określającą kolejność, w jakiej ma uzyskać tytuł prawny do lokalu, jest uprawniony do jednej zmiany zadeklarowanej wielkości lokalu na jaki oczekuje. Dla skuteczności tej zmiany członek zobowiązany jest zgłosić ją do Spółdzielni na piśmie.
6. W przypadku pierwszej odmowy objęcia zaproponowanego lokalu zgodnego z wielkością zadeklarowaną przez członka oczekującego, na mocy decyzji Zarządu ulega zmianie numer umowy na ostatni, określający kolejność zawarcia umowy dla członka oczekującego.
7. W przypadku drugiej odmowy objęcia zaproponowanego lokalu zgodnego z wielkością zadeklarowaną przez członka oczekującego, Zarząd składa do Rady Nadzorczej wnioski wykreślenia członka w trybie określonym w § 104 ust. 1 pkt.13.

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

##### § 20

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 której mowa w ust. 1. 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 w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu lub jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

##### § 21

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym rozdziale.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego

zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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 uiszczy wszystkie zaległe opłaty.

3. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w art. 11 ust. 1<sup>1</sup> i 1<sup>2</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w art. 11 ust. 1<sup>2</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
6. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
  - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
  - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
7. 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.
8. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 2, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
9. W przypadku, o którym mowa w art. 11 ust. 2<sup>6</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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.
10. W przypadku, o którym mowa w art. 11 ust. 2<sup>7</sup> pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
11. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład

mieszkańcy w wysokości, o której mowa w art. 11 ust. 2<sup>6</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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.

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

## § 22

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) inne postanowienia określone w statucie.
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. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
4. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

## § 23

1. W przypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały z członkiem zamieszkać w tym lokalu przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, o wyborze osoby uprawnionej rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała odpowiednio z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust.1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.

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

#### § 24

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

#### § 25

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.

#### § 26

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.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 1, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 i 3 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 art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu (lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym).

#### § 27

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

## § 28

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

## § 29

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

## § 30

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

## § 31

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 68 Statutu, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali stosuje się odpowiednio.

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

## § 32

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartości nabytego prawa po potrąceniu należności wskazanych § 68 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze przetargu.

### § 33

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

### § 34

Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat w Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

#### D. Prawo odrębnej własności lokalu.

### § 35

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;
  - 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) inne postanowienia określone w statucie.
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. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

### § 36

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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.

### § 37

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w art. 18 ust. 1 pkt 1 i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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 trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią inaczej.

#### § 38

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

#### § 39

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.

#### § 40

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

#### § 41

1. Ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz przeniesienie własności lokalu wymaga umowy w formie aktu notarialnego zawartej pomiędzy członkiem a Spółdzielnią.
2. Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni wyrażającej zgodę na zbycie nieruchomości.

#### E. Najem lokali mieszkalnych i użytkowych.

#### § 42

1. Najemcami lokali mieszkalnych i użytkowych mogą być osoby fizyczne i prawne – członkowie Spółdzielni, jak również osoby nie będące członkami.
2. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, okres i przedmiot najmu określa umowa.

3. W sprawach nie uregulowanych w Statucie i umowie najmu obowiązują przepisy prawa cywilnego.

#### § 43

Umowy najmu lokali użytkowych i garaży stanowiących własność Spółdzielni zawiera Zarząd na warunkach określonych w Regulaminie przez Radę Nadzorczą.

#### § 44

1. Umowy najmu lokali mieszkalnych z członkami Spółdzielni i innymi osobami zawiera Zarząd Spółdzielni.
2. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego winna dawać rękojmię finansową spełnienia umowy (udokumentowane dochody gospodarstwa domowego). Z tych względów Zarząd może pominąć członka Spółdzielni.

#### § 45

Szczegółowe warunki kwalifikowania najemców, zawierania i wypowiedzania umów, wnoszenia i rozliczenia zabezpieczenia, ustalenia obowiązków w zakresie napraw lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z najemcami zwalniającymi lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **Rozdział 6. Przekształcenie tytułów prawnych do lokali.**

#### § 46

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na członka własność lokalu po spełnieniu wszelkich wymogów określonych Ustawą i niniejszym Statutem.

#### § 47

Członek Spółdzielni lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu po spełnieniu wszelkich wymogów określonych Ustawą i niniejszym Statutem

#### § 48

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają odpowiednio członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub najemcę, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### § 49

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie podlega przekształceniu w prawo odrębnej własności, jeżeli lokal wybudowano z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.



A. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 50

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

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w art. 12 ust.1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem ust. 2,
- 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków,
- 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 51

Wpłaty, o których mowa w § 50 członek zobowiązany jest dokonać w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię przed zawarciem umowy o przeniesienie własności lokalu.

§ 52

Wpływy z wpłat, o których mowa w § 50 pkt. 2, przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal.

§ 53

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonego w § 50, jeżeli brak jest osób uprawnionych tj. małżonka, dzieci i innych osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym wypadku nie dokonuje się rozliczenia z tytułu wkładu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 54

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

B. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu.

§ 55

Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu wskazanych w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### § 56

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 50 Statutu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

#### § 57

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego, księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24<sup>1</sup> ust. 2 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r., nr 124, poz. 1361 z późn. zm.).

#### § 58

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

#### C. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

#### § 59

Na pisemne żądanie członka, albo osoby niebędącej 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:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu a wskazanych w § 68.

#### § 60

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności ułamkowego udziału we współwłasności garażu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich udziału we współwłasności garażu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności ułamkowego udziału we współwłasności garażu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

## **Rozdział 7. Zamiana lokali.**

### § 61

1. Członkowie Spółdzielni mogą dokonywać zamiany między sobą zajmowanych lokali, jak również zamiany z najemcami lokali mieszkalnych, właścicielami domów, a także z właścicielami lokali stanowiących odrębne nieruchomości.
2. Zamiana lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu możliwa jest po wyrażeniu przez Spółdzielnię wstępnej zgody na przyjęcie w poczet członków osoby, która ma zamieszkać w lokalu po zamianie i zawarcie z nią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Zamiana między członkami różnych spółdzielni uzależniona jest od wyrażenia zgody zainteresowanych spółdzielni.
3. Zamiana mieszkań między członkiem Spółdzielni, a najemcą lokalu mieszkalnego uzależniona jest od wyrażenia zgody przez dysponenta lokalu zajmowanego przez najemcę i zawarcia z dotychczasowym członkiem umowy najmu.

### § 62

1. Spółdzielnia rejestruje wnioski o zamianę mieszkań składane przez członków zadłużonych z tytułu opłat za używanie lokali. Szczegółowe zasady zamiany określa regulamin.
2. Spółdzielnia, w granicach istniejących możliwości, może umożliwić zamianę lokalu mieszkalnego członkowi znajdującemu się w szczególnie trudnej sytuacji życiowej poprzez wskazanie członkowi innego mieszkania w zamian za zwolnienie dotychczas zajmowanego i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni.

### § 63

W wypadku zamiany mieszkań o statusie spółdzielczych własnościowych praw na podstawie aktu notarialnego, osoby dokonujące zamiany wchodzi w prawa i obowiązki ciężące na tych mieszkaniach. W księgach Spółdzielni nie dokonuje się aktualizacji wkładów budowlanych, a jedynie następuje zmiana imion i nazwisk członków przyjmujących lokale zamienne. Osoby przejmujące w wyniku zamiany mieszkanie obciążone spłatą kredytu bankowego wraz ze skapitalizowanymi odsetkami od kredytów i odsetkami przejściowo wykupionymi przez budżet, składają odpowiednie oświadczenia w akcie notarialnym o przyjęciu zobowiązań do spłaty.

### § 64

Postanowienia § 63 mają odpowiednie zastosowanie do zamiany mieszkań typu lokatorskiego z tym, że zamiana jest dokonana w chwili zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu pomiędzy Spółdzielnią, a osobą zamieniającą się z członkiem, a stosowne oświadczenia składane są na piśmie w obecności przedstawiciela Spółdzielni przed zawarciem umowy.

### § 65

Szczegółowe zasady zamiany mieszkań określa Regulamin wydany przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten może przewidywać wysokość i pobieranie od składających wnioski o zamianę jednorazowych opłat na poczet kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię w związku pracami przy realizacji takich wniosków.

## **Rozdział 8. Używanie lokali.**

### § 66

1. Członek Spółdzielni powinien używać lokal zgodnie z celami określonymi odpowiednio w przydziale, umowie o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali.
2. Osoba nie będąca członkiem Spółdzielni powinna używać lokal zgodnie z celem określonym w umowie najmu, umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu lub umowie o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
3. Zmiana przeznaczenia lokalu lub jego części stanowiącego własność Spółdzielni wymaga zgody Zarządu Spółdzielni i właściwych organów administracji publicznej.
4. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania przez inne osoby z całości lub części z lokalu mieszkalnego, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

### § 67

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

## **Rozdział 9. Opłaty za używanie lokali.**

### § 68

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

5. Koszty eksploatacji i utrzymania oraz wydatki obejmują w szczególności koszty administrowania i zarządzania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, dostawy energii elektrycznej oraz gazu, wywozu nieczystości, eksploatacji domofonów oraz odpisów na fundusz remontowy Spółdzielni.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych oraz wydatki, o których mowa w ust. 3 i 4, 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 budynkach, stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.
7. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, mają obowiązek uiszczania opłat na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych utworzony przez Spółdzielnię.
8. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają opłaty jak w powyższych ustępach.
9. Członkowie uczestniczą w spłacie kredytu i odsetek zaciągniętego na budowę ich zadania inwestycyjnego przypadającym na dany lokal w wysokości i na warunkach wynikających z zawartej umowy z kredytodawcą lub innych unormowań prawnych umożliwiających obsługę zadłużenia w przewidzianym terminie.
10. Opłaty niezależne od Spółdzielni takie jak opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody i kanalizacji, odbiór nieczystości stałych nie podlegają procedurze zawarte w art. 4 ust. 6 – 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### § 69

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 68 jest ustalana przez Zarząd na podstawie zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku, w skali wyodrębnionej nieruchomości jednobudynkowej lub wielobudynkowej.
2. 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 m.in. określać jednostkę rozliczeniową kosztów. Jednostką tą jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, liczba lokali, a w przypadku dostawy mediów wskazania urządzeń pomiarowych, jeżeli one występują lub inna jednostka, której stosowanie określają odrębne przepisy z tym, że koszty te mogą być odpowiednio zwiększone lub zmniejszone współczynnikiem korygującym w zależności od atrakcyjności lokalu.
3. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a faktycznymi przychodami z opłat, o których mowa w § 68 ust. 1-4 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

#### § 70

1. Opłaty, o których mowa w § 68 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca. Różnice (nadpłaty lub niedopłaty) za centralne ogrzewanie lub wodę rozliczane są w terminach ustalanych przez Zarząd.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym

przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, 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 ust. 2 co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
5. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.
6. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi lokalu do dyspozycji, a ustaje z dniem protokolarnego zwrotu lokalu do Spółdzielni.
7. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości ustawowej za każdy dzień zwłoki, chyba że Walne Zgromadzenie ustali inną wysokość lub inny sposób naliczania odsetek.
8. W przypadku dłużników, którzy względem Spółdzielni mają długi z tyt. nie płaconych w terminie należności, o których mowa w § 68 statutu, przy dokonywaniu przez nich wpłat, Spółdzielnia zaliczy dokonaną wpłatę w następującej kolejności:
  - 1) na poczet wymaganych odsetek,
  - 2) na poczet długu wymagalnego, poczynając od najdawniejszego.
9. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a także osoby zobowiązane do uiszczania odszkodowania przy braku tytułu prawnego lokalu mają obowiązek uiszczania do Spółdzielni kosztów procesowych i egzekucyjnych o ile w stosunku do nich wydane zostały tytuły egzekucyjne lub wykonawcze lub prowadzone jest (było) postępowanie egzekucyjne z wniosku Spółdzielni jako wierzyciela .
10. Członek nie może potrącać swych należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu jak również z opłat z tytułu spłaty kredytu inwestycyjnego wraz z odsetkami.
11. Zarząd spółdzielni prowadzi ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
12. Za opłaty, o których mowa w § 68 ust. 1-4, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.  
Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

## **Rozdział 10. Naprawy wewnątrz lokali obciążające Spółdzielnię i Członków.**

### § 71

Szczegółowe obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **Rozdział 11. Skutki ustania członkostwa.**

### **1. Obowiązek opuszczenia lokalu i jego opróżnienia.**

#### § 72

1. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Spółdzielnia może w przypadku posiadania lokali wolnych w sensie prawnym wskazać osobom określonym w ust. 1 pomieszczenie tymczasowe.
3. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.
4. Za okres zajmowania lokalu bez tytułu prawnego Spółdzielni przysługuje odszkodowanie.

#### § 73

W przypadku ustania członkostwa w Spółdzielni osoby, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, osoba ta, o ile zajmuje lokal w budynku znajdującym się w zarządzie Spółdzielni, zobowiązana jest uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych. Jest również obowiązana uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonuje przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### **2. Rozliczenie po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu.**

#### § 74

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. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 4, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
5. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej oraz udziałów jest opróżnienie lokalu i wydanie go Spółdzielni. Należność, po dokonaniu potrąceń, wypłacana jest w terminie 30 dni od uzyskania przez Spółdzielnię wymaganej kwoty od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

#### § 75

1. W razie ustania członkostwa, po zawarciu umowy o budowę lokalu, a przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i braku osób, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o budowę lokalu, jak również w przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu, Spółdzielnia zwraca byłemu członkowi lub innej osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część według ich wartości nominalnej, po wpłaceniu ich przez następcę w terminie i na warunkach określonych w umowie o budowę lokalu.
2. W razie ustania członkostwa po zawarciu umowy o budowę lokalu w celu ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu a przed ustanowieniem tego prawa, jak również w przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu Spółdzielnia zwraca byłemu członkowi lub innej osobie uprawnionej wpłaty dokonane na poczet wkładu budowlanego według ich wartości nominalnej, po wpłaceniu ich przez następcę w terminie i na warunkach określonych w umowie o budowę lokalu.

#### § 76

1. Zwrot wpłat dokonanych na udziały następuje łącznie z wypłatą wartości rynkowej lokalu po ustaniu członkostwa i wygaśnięciu prawa, o ile nie dojdzie do całkowitego wzajemnego potrącenia wierzytelności.
2. W przypadku ustania członkostwa właściciela lokalu lub osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, zwrot udziałów następuje w terminie 1 miesiąca od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił o zwrot po uprzednim ustaniu członkostwa, o ile nie wystąpią przesłanki do zastosowania potrącenia wzajemnych wierzytelności i inne wskazane w ustawach.

#### § 77

Szczegółowe zasady rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych, budowlanych i wartości rynkowej prawa oraz z tytułu wypłaty udziałów określa Rada Nadzorcza w Regulaminie.



## **Rozdział 12. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.**

### § 78

1. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze nie jest obligatoryjne przed dochodzeniem przez członka swych praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
2. Tryb odwołania od uchwał podjętych w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka ze Spółdzielni lub uchwały stwierdzającej wygaście spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego określa odrębne postanowienia Statutu Spółdzielni.
3. Sprawy wnoszone przez członków do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrywane w terminie 1 m-ca, a gdy sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 m-cy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie. Odmowne załatwienie wniosku wymaga uzasadnienia.
4. Członkowi przysługuje odwołanie w sprawach między członkiem a Spółdzielnią wynikających ze stosunku członkostwa do jednego organu nadrzędnego nad organem, który podjął uchwałę w przedmiotowej sprawie w terminie określonym w Statucie, liczonym od dnia otrzymania zawiadomienia na piśmie. Zawiadomienie winno zawierać pouczenie o prawie odwołania się i skutkach niezachowania terminu do odwołania.
5. Od uchwały Zarządu członkowi przysługuje prawo wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia.
6. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w I instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie winno być przedmiotem obrad najbliższego Zebrania, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
7. Decyzja, od której nie wniesiono odwołania w terminie oraz decyzja organu odwoławczego jest decyzją ostateczną. Odwołującemu się Spółdzielnia doręcza odpis uchwały organu odwoławczego wraz z jej uzasadnieniem w terminie 2 tygodni od daty podjęcia.
8. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia postępowania, jednak przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
9. Prawo wniesienia odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie przysługuje członkowi Zarządu odwołanemu przez Radę Nadzorczą.
10. Od uchwał podjętych w sprawach indywidualnych prawo wniesienia odwołania przysługuje wyłącznie członkowi, którego praw lub obowiązków dotyczy zaskarżona uchwała.

## **Rozdział 13. Organy Spółdzielni.**

### § 79

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd.

2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2-3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby członków Spółdzielni. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wybrani zostają kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy za i przeciw uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzenia organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy wydane na podstawie Statutu.

### **1. Walne Zgromadzenie.**

#### § 80

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie zostaje podzielone na cztery części.
3. Rada Nadzorcza ustala w formie uchwały 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.
4. Każdy członek Spółdzielni może w Walnym Zgromadzeniu uczestniczyć osobiście lub przez pełnomocnika.
5. Członek Spółdzielni albo jego pełnomocnik może uczestniczyć tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia.
6. Członek dysponujący prawem do dwóch lub większej liczby lokali w zasobach Spółdzielni w obszarze znajdującym się w różnych częściach Walnego Zgromadzenia, składa pisemne oświadczenie, w której części Walnego Zgromadzenia zamierza uczestniczyć.

#### § 81

Do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia należą następujące sprawy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z protokołu polustracyjnego oraz podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
- 5) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia, podziału albo likwidacji Spółdzielni,
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w I instancji,
- 9) uchwalanie zmian Statutu,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do Związku lub wystąpienia z niego,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawach przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 12) upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie Związku Rewizyjnego lub innego związku,
- 13) wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) uchwalanie Regulaminu Rady Nadzorczej,

- 15) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 16) ustalanie odsetek za zwłokę w uiszczaniu opłat na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości innej niż odsetki ustawowe,
- 17) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,

#### § 82

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zobowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie (Nadzwyczajne) na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) jednej dziesiątej ogólnej liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia (Nadzwyczajne) powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w przypadkach określonych w ust. 3 powinno być zwołane przez Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania.

Jeżeli Zarząd Walnego Zgromadzenia nie zwołuje, to Walne Zgromadzenie zwołuje Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

#### § 83

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków Spółdzielni na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Zawiadomienie o którym mowa w ust. 1 dokonuje się poprzez wywieszenie w siedzibie Spółdzielni, na klatkach schodowych oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

#### § 84

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

#### § 85

1. Walne Zgromadzenie lub jego części jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych.
2. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
3. Głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru i odwołania członków organów Spółdzielni. Na żądanie jednej piątej liczby uprawnionych, obecnych na Walnym Zgromadzeniu lub części Walnego Zgromadzenia, zarządza się głosowanie tajne na tej części również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
4. Jeżeli Walne Zgromadzenie było podzielone na części uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu (jako całości).

5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.
6. W sprawie likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innych wyodrębnionych jednostek organizacyjnych, do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
7. W sprawie zbycia nieruchomości do podjęcia uchwały wymagana jest zwykła większość głosów bez względu na liczbę obecnych członków.
8. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.
9. Jeżeli w głosowaniu padła równa liczba głosów „za” i „przeciw”, uchwałę uznaje się za nie podjętą.
10. Jeżeli Walne Zgromadzenie zostało podzielone na części, wyniki głosowania z jego części ogłasza Przewodniczący lub Przewodniczący Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej, a uchwałę uznaje się za podjętą o ile zostały spełnione przesłanki zawarte w niniejszym paragrafie.

#### § 86

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd Spółdzielni może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.

#### § 87

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia poszczególnych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać:
  - 1) Zarząd,
  - 2) Rada Nadzorcza
  - 3) członkowie w liczbie co najmniej 10.
2. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wyłożone siedzibie Zarządu Spółdzielni na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed pierwszym dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
4. Członek ma prawo do zgłaszania na piśmie poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

## § 88

1. Obrady Walnego Zgromadzenia lub jego części otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej, który zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia lub Prezydium jego części.
2. Walne Zgromadzenie wybiera spośród zgromadzonych i uprawnionych członków Prezydium Walnego Zgromadzenia (Prezydium) w składzie: przewodniczący, sekretarz i asesor.
3. Członkowie Zarządu Spółdzielni nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części.
4. W przypadku podzielenia Walnego Zgromadzenia na części, każda z części wybiera ze swojego grona Prezydium części Walnego Zgromadzenia (Prezydium) w składzie jak w ust. 2 W takim przypadku w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia (jako całości) wchodzi przewodniczący i sekretarze każdej części Walnego Zgromadzenia.
5. Niezwłocznie po zakończeniu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, a najpóźniej w ciągu 14 dni, Zarząd zwołuje Przewodniczących i Sekretarzy poszczególnych części Walnego Zgromadzenia celem łącznego policzenia oddanych głosów nad każdą przedstawioną pod głosowanie uchwałą oraz podpisania uchwał. Pod względem formalnym uchwały jakie były poddane pod głosowanie przygotowuje Zarząd Spółdzielni.
6. Uchwałę uznaje się za podpisaną, jeżeli podpiszą ją przewodniczący lub sekretarz każdej z części Walnego Zgromadzenia.

## § 89

1. Członkowie Walnego Zgromadzenia lub jego części obecni na Zgromadzeniu wybierają w głosowaniu jawnym ze swego grona:
  - 1) Komisję Mandatowo-Skrutacyjną, w składzie 3 – 5 osób, której zadaniem jest:
    - a) Sprawdzenie czy listy obecności członków na Walnym Zgromadzeniu są kompletne oraz zbadanie ważności pełnomocnictw posiadanych przez osoby reprezentujące członków - osoby prawne,
    - b) dokonywanie, na zarządzenie Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia lub jego części, obliczania wyników głosowania i podanie tych wyników Przewodniczącemu oraz wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania jawnego lub tajnego,
  - 2) Komisję Wyborczą, w składzie 3 – 5 osób, której zadaniem jest ustalenie listy kandydatów do Rady Nadzorczej (o ile na Walnym Zgromadzeniu przewidziany jest wybór członków Rady Nadzorczej lub jej odwołanie, albo odwołanie członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium).
  - 3) inne komisje w razie potrzeby.
2. W przypadku niepowołania którejkolwiek z wyżej wymienionych Komisji, jej obowiązki wykonuje Prezydium.
3. Do czasu wyboru pełnego składu Prezydium obsługę głosowania zapewnia administracja Spółdzielni. Po wyborze Prezydium do czasu powołania Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej Prezydium wykonuje obsługę głosowania lub Przewodniczący zarządza wykonywanie tych czynności administracji Spółdzielni.

## § 90

1. Każda Komisja wybiera ze swego grona: przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego i sekretarza.
2. Uchwały Komisji zapadają zwykłą większością głosów. Członek Komisji ma prawo zgłosić do protokołu odrębne zdanie z prawem uzasadnienia swego stanowiska wobec Walnego Zgromadzenia lub jego części.

3. Z czynności Komisji sporządza się protokoły. Protokoły podpisane przez przewodniczącego i sekretarza, przewodniczący Komisji przekazuje sekretarzowi Walnego Zgromadzenia lub jego części.
4. Przewodniczący Komisji lub ich zastępcy składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania z czynności Komisji.

#### § 91

1. Obrady Walnego Zgromadzenia lub jego części prowadzi Przewodniczący. W miarę potrzeby Przewodniczący może wyznaczyć do dalszego przewodniczenia obradom innego członka Prezydium.
2. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części otwiera dyskusję nad tym punktem, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się. Przewodniczący może zarządzić dokonywanie zgłoszeń do udziału w dyskusji na piśmie - z podaniem imienia i nazwiska. Za zgodą większości członków dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Członkom Zarządu, Rady Nadzorczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
4. W sprawach formalnych dotyczących przebiegu obrad Przewodniczący może wydać ustne zarządzenia dotyczące:
  - 1) wyznaczenia czasu poszczególnych przemówień w dyskusji, zwrócenia uwagi mówcy, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla przemówień. Nie stosującym się do uwag, Przewodniczący może odebrać głos, chyba że członkowie postanowią inaczej,
  - 2) odmówienia udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała, chyba że członkowie postanowią inaczej.
5. Zarządzenie Przewodniczącego może być uchylone przez Walne Zgromadzenia w drodze głosowania.
6. W sprawach formalnych Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, w szczególności dotyczące:
  - 1) głosowania bez uprzedniej dyskusji,
  - 2) przerwania lub zakończenia dyskusji,
  - 3) zamknięcia listy mówców
  - 4) ograniczenia czasu przemówień,
  - 5) zarządzenia przerwy w obradach,
  - 6) kolejności i sposobu uchwalenia wniosków,
  - 7) uchylenia zarządzenia przewodniczącego.W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy: jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
7. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu lub jego części mogą zgłaszać oświadczenia do jego protokołu.

#### § 92

1. Po wysłuchaniu wypowiedzi referenta, Przewodniczący zarządza głosowanie nad projektami uchwał i poprawek, zgłoszonych zgodnie z wymogami Statutu.
2. Przed przystąpieniem do głosowania Przewodniczący informuje zebranych jakie projekty wpłynęły i ustala kolejność głosowania. Poprawki do uchwały głosuje się przed uchwałą, a poprawki najdalej idące dotyczące omawianego punktu porządku obrad są głosowane w pierwszej kolejności. Poprawki do uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, nawet jeżeli dla podjęcia uchwały wymagana jest kwalifikowana większość.

3. Głosowanie w sprawie udzielenia Zarządowi absolutorium odbywa się po rozpatrzeniu sprawozdania z działalności Zarządu z wykonania zaleceń polustracyjnych oraz sprawozdania i wniosków Rady Nadzorczej.
4. Głosowanie w sprawie absolutorium odbywa się oddzielnie w stosunku do każdego członka Zarządu Spółdzielni.

#### § 93

1. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać pisemnie w siedzibie Zarządu Spółdzielni kandydatów na członka Rady Nadzorczej w terminie nie później niż na 7 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, z uwzględnieniem następujących postanowień:
  - 1) liczba kandydatów jest nieograniczona,
  - 2) do Rady Nadzorczej mogą być wybrani tylko członkowie Spółdzielni,
  - 3) każdy kandydat umieszczany jest na liście kandydatów tylko jeden raz tj. przy pierwszym prawidłowym zgłoszeniu,
  - 4) zgłoszenie powinno zawierać:
    - imię i nazwisko zgłaszającego, a w przypadku pełnomocnika osoby prawnej także statutową nazwę członka, którego zgłaszający reprezentuje,
    - imię i nazwisko kandydata oraz w przypadku podzielenia Walnego Zgromadzenia na części wskazanie części, z której kandydat pochodzi, do zgłoszenia kandydata należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie,
  - 5) kandydatem na członka Rady Nadzorczej z danej części Walnego Zgromadzenia może być tylko członek z danej części Walnego Zgromadzenia.
2. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie. Lista ta jest poddawana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.
3. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć w każdej części Walnego Zgromadzenia w celu dokonania swej prezentacji.

#### § 94

1. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których umieszczone są w porządku alfabetycznym nazwiska i imiona wszystkich kandydatów zgłoszonych prawidłowo. Kandydatów dla każdej części Walnego Zgromadzenia na karcie wyborczej umieszcza się oddzielnie.
2. Karty wyborcze wręcza uprawnionym i obecnym członkom Komisja Wyborcza na podstawie listy obecności.
3. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
4. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
5. Głos jest nieważny, jeżeli:
  - 1) karta wyborcza jest przekreślona,
  - 2) wymagana liczba nieskreślonych nazwisk na złożonej do urny karcie wyborczej jest większa od liczby mandatów, na które dokonuje się wyboru,
  - 3) karta wyborcza zawiera większą liczbę nazwisk kandydatów niż ogłoszona przez Komisję Wyborczą lub na karcie wyborczej znajdują się inne dopiski pochodzące od głosującego, bądź skreślono nazwiska kandydatów nie wchodzących w skład danej części Walnego Zgromadzenia.
6. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, a przewodniczący tej Komisji ogłasza wyniki wyborów.
7. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, w ilości przysługujących mandatów, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów.

#### § 95

1. Walne Zgromadzenie może odwołać ze składu Rady Nadzorczej Członka, który:
  - 1) uchyla się od uczestniczenia w pracach Rady,
  - 2) opuścił bez usprawiedliwienia więcej niż 4 kolejne posiedzenia Rady,
  - 3) swoim postępowaniem rażąco narusza Statut Spółdzielni oraz zasady współżycia społecznego.
2. Przy głosowaniu w sprawie odwołania Członka Rady Nadzorczej tryb przewidziany dla wyboru Członka stosuje się odpowiednio.

#### § 96

1. Sprawy dotyczące sposobu obradowania nie objęte postanowieniami Statutu rozstrzyga Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części zgodnie z przyjętymi ogólnie zasadami obradowania.
2. Decyzje Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części zapadają większością głosów Członków Prezydium.

#### § 97

Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad, Przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części.

#### § 98

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia.
2. Z obrad części Walnego Zgromadzenia sporządzane są protokoły, które podpisuje przewodniczący i sekretarz części Walnego Zgromadzenia.
3. Protokoły części Walnego Zgromadzenia łącznie stanowią protokół Walnego Zgromadzenia (jako całości).
4. Protokoły przechowuje Zarząd co najmniej przez dziesięć lat.

### **2. Rada Nadzorcza.**

#### § 99

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Zarządu Spółdzielni.

#### § 100

1. Rada Nadzorcza składa się z 12 członków wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne następujące po sobie kadencje Rady.

#### § 101

Członkowie Rady Nadzorczej wybierani są przez wszystkie części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu tajnym.



## § 102

1. Mandat członka Rady Nadzorczej trwa do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady Nadzorczej na następną kadencję.
2. Utrata mandatu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania większością dwóch trzecich głosów przez organ dokonujący wyboru,
  - 2) zrzeczenia się mandatu,
  - 3) odwołania pełnomocnictwa przez osobę prawną,
  - 4) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 5) nawiązania stosunku pracy w Spółdzielni Mieszkaniowej w Żninie.

## § 103

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który mandat utracił przed upływem kadencji, uprawniony organ statutowy dokonuje wyboru innego członka.

Kadencja wybranego w tym trybie członka Rady Nadzorczej upływa z końcem kadencji członka, który mandat utracił.

## § 104

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
    - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
    - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
    - d) wyznaczanie biegłego rewidenta dla przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego.
  - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu,
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
  - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających 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 reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach – do reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
  - 9) uchwalanie z delegacji Statutu regulaminów przewidzianych w Statucie i regulaminów własnych,
  - 10) wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego Zastępcy,
  - 11) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
  - 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych Statutem,
  - 13) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni za wyjątkiem członków organów Spółdzielni,
  - 14) podejmowanie uchwał w sprawie zatwierdzania planów gospodarczych i finansowych Spółdzielni.
  - 15) określanie poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu lub jego częściom.

#### § 105

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej, a w przypadkach jego nieobecności spowodowanej np. chorobą dłuższym wyjazdem, zastępca przewodniczącego – nie mniej niż raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd Spółdzielni w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej w ciągu 30 dni.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek jednej trzeciej składu Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu – w terminie czterech tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Rada Nadzorcza jest władna do podejmowania uchwał w obecności co najmniej 50% jej składu statutowego.

#### § 106

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku Rewizyjnego i innych Związków oraz zaproszeni goście i eksperci.

#### § 107

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi:
  - przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz, przewodniczący Komisji Rewizyjnej i przewodniczący Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie i koordynowanie prac Rady Nadzorczej i jej Komisji.
3. Rada powołuje Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne Komisje stałe i doraźne.

#### § 108

1. Za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej jej członkowie otrzymują wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału w wysokościach: 30% minimalnego wynagrodzenia za pracę dla Przewodniczącego Rady Nadzorczej, 25% minimalnego wynagrodzenia dla członków Prezydium Rady oraz 20% minimalnego wynagrodzenia dla pozostałych członków Rady, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. z 2018 r., poz. 2177) bez względu na ilość posiedzeń.
2. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust.1 nie przysługuje.

#### § 109

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

### **3. Zarząd.**

#### § 110

1. Zarząd składa się z 3 osób – w tym Prezesa, jego Zastępcy oraz członka wybranych przez Radę Nadzorczą. Członkiem Zarządu może być osoba nie będąca członkiem Spółdzielni.

2. Walne Zgromadzenie może odwołać tego członka Zarządu, któremu nie udzieliło absolutorium.
3. Rada Nadzorcza może odwołać członka Zarządu, większością 2/3 głosów w każdym czasie po pisemnym uzasadnieniu.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy – stosownie do postanowień Kodeksu Pracy (nie dot. osób już zatrudnionych w Spółdzielni). Czynności w zakresie stosunku pracy z zatrudnianymi w Spółdzielni członkami Zarządu dokonuje Przewodniczący Rady Nadzorczej.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego w Spółdzielni, prawo rozwiązania z nim umowy o pracę przysługuje Kierownikowi Spółdzielni.

#### § 111

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie do właściwości innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz zawieranie umów dotyczących lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
  - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności kulturalnej,
  - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalanych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych, prawnych i finansowych,
  - 4) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
  - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz ich przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 6) zwoływanie Walnych Zgromadzeń lub jego części,
  - 7) zaciąganie zobowiązań kredytowych i innych zobowiązań,
  - 8) udzielanie pełnomocnictw,
  - 9) współdziałanie z organami samorządu i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
  - 10) podejmowanie uchwał w sprawie wysokości opłat za używanie lokali użytkowych
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności: Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

#### § 112

1. Zarząd podejmuje uchwały na odbywanych posiedzeniach.  
W okresie pomiędzy posiedzeniami członkowie Zarządu wykonują swoje funkcje w ramach podziału czynności określonych regulaminem.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 113

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 składa się przez podpisanie oświadczenia przez upoważnione osoby pod pieczęcią Spółdzielni.
3. Oświadczenia pisemne kierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

#### § 114

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

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

#### § 115

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

### **Rozdział 14. Gospodarka Spółdzielni.**

#### § 116

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadzie rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z czerwca 2007r. a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust 1-2 i 4 wymienionej ustawy, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Koszty i przychody dostawy ciepła do lokali podlegają indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali w ciągu 3 miesięcy po zakończeniu 12 miesięcznego okresu rozliczeniowego.
3. Działalność Spółdzielni finansowana jest ze środków własnych, które mogą być uzupełniane innymi środkami finansowymi.
4. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań oznaczonej uchwałą Walnego Zgromadzenia.
5. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, i wymaga pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.
6. Uchwałą w sprawie podziału i przeznaczenia nadwyżki bilansowej, po uwzględnieniu odliczeń ustawowych, podejmuje Walne Zgromadzenie zwykłą większością głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
7. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu.
8. Zarząd Spółdzielni zgodnie z art. 4 ust. 4<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.

#### § 117

1. Członkowie spółdzielni oraz osoby nie będące członkami posiadający lokal w oznaczonej nieruchomości w przypadku niezbilansowania środków finansowych pochodzących ze swojej nieruchomości z potrzebami rzeczowymi planowanych i wykonywanych robót remontowych mogą korzystać ze zwrotnej pomocy finansowej pochodzącej z innych nieruchomości lub kredytu bankowego.  
Zwrotna pomoc finansowa może być udzielona po uzyskaniu zgody wymaganej większości członków Spółdzielni.
1. Zbilansowanie poszczególnych nieruchomości z tytułu wpływów i kosztów funduszu remontowego nastąpi po zrealizowaniu programu ocieplenia w ramach funduszu remontowego całej Spółdzielni.
2. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (ocieplenia budynków, wymiana drzwi wejściowych) w ramach planu perspektywicznego.
3. Zasady udzielania i zwrotu pomocy finansowej z innych nieruchomości oraz kredytu bankowego określa Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszy remontowych nieruchomości Spółdzielni mieszkaniowej uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 118

1. Spółdzielnia tworzy:
  - 1) fundusz zasobowy,
  - 2) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 3) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
  - 4) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
2. Zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 określa Rada Nadzorcza w regulaminie.
3. Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze celowe:
  - 1) fundusz inwestycyjny,
  - 2) fundusz nagród.
4. Fundusze, o których mowa w ust. 3 tworzone są na mocy uchwały Rady Nadzorczej, która jednocześnie określa w regulaminie szczegółowe zasady ich tworzenia i gospodarowania nimi.

#### § 119

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

#### § 120

W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości obowiązują odpowiednie przepisy Prawa Spółdzielczego oraz innych ustaw.

#### § 121

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

#### § 122

1. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznaczają się w szczególności na:
  - 1) zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych
  - 2) sfinansowanie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego, a w następnej kolejności z funduszu remontowego.

### **Rozdział 15. Lustracja Spółdzielni.**

#### § 123

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie pozostawania w stanie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. W okresie budowania przez Spółdzielnię budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków, lustrację przeprowadza się corocznie.
3. Jeżeli Spółdzielnia nie podda się badaniu lustracyjnemu przewidzianemu w ust. 1 i 2, związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza przeprowadza z własnej inicjatywy badanie lustracyjne działalności Spółdzielni na jej koszt.
4. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej lub 1/5 członków Spółdzielni.
5. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.
6. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

### **Rozdział 16. Przepisy końcowe i przejściowe.**

#### § 124

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

#### § 125

1. W przypadku likwidacji Spółdzielni, pozostała do dyspozycji Walnego Zgromadzenia część majątku Spółdzielni jest dzielona między aktualnych członków Spółdzielni, proporcjonalnie do wielkości udziałów.
2. 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 lub we własność domu jednorodzinnego, natomiast spółdzielcze lokatorskie

prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

3. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.
4. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.
5. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

#### § 126

W przypadku wydzielenia się ze Spółdzielni budynku (budynków) i utworzenie nowej Spółdzielni bądź wspólnoty mieszkaniowej, określony w Prawie Spółdzielczym plan podziału praw i obowiązków obejmuje także zwrot dotychczasowej Spółdzielni kosztów przeprowadzonych w wydzielonym budynku (budynkach) remontów wykonanych po 01.01.2001 r. oraz zadłużenia w opłatach za używanie lokali, zadłużenia z tytułu wybudowania lokali – obciążających członków i byłych członków zamieszkałych w tym budynku (budynkach).

Zwrot kosztów remontów pomniejszony jest o wpłaty na fundusz remontowy członków zamieszkałych w tym budynku (budynkach) dokonanych po 01.01.2001 r.

#### § 127

1. Ilekroć w niniejszym Statucie przewiduje się zmiany w składzie bądź sposobie wyboru organów kadencyjnych, organy te działają do końca kadencji w dotychczasowym składzie ilościowym, a przepisy Statutu mają zastosowanie do najbliższych wyborów po upływie kadencji.
2. Odwołanie członków funkcjonujących organów i ewentualne wybory uzupełniające odbywają się według przepisów dotychczasowych.

#### § 128

1. Powołane w treści Statutu przepisy ustawy oznaczają stosowne przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r., poz. 1285 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r., poz. 845 z późn. zm.).
2. W sprawach nie uregulowanych w Statucie zastosowanie mają przepisy ustaw wskazanych w ust. 1.

#### § 129

Uchwalony niniejszy Statut przez Walne Zgromadzenie wchodzi w życie z dniem jego wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

## Spis treści

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Rozdział 1. Postanowienia ogólne.....</b>  | <b>2</b>  |
| <b>Rozdział 2. Członkowie, ich prawa i obowiązki.....</b>   | <b>3</b>  |
| Członkostwo w Spółdzielni.....  | 3         |
| Rejestr członków.....   | 4         |
| <b>Rozdział 3. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni.....</b>  | <b>4</b>  |
| Prawa i obowiązki członków.....   | 5         |
| Ustanie członkostwa.....  | 7         |
| <b>Rozdział 4. Wkłady mieszkaniowe i budowlane.....</b>   | <b>7</b>  |
| Wkłady.....   | 7         |
| <b>Rozdział 5. Tytuły prawne do lokali.....</b>   | <b>8</b>  |
| A. Uprawnienia członków Spółdzielni oczekujących na tytuł prawny do lokalu.....   | 8         |
| B. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....   | 9         |
| C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu (lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym)..... | 12        |
| D. Prawo odrębnej własności lokalu.....   | 14        |
| E. Najem lokali mieszkalnych i użytkowych.....  | 15        |
| <b>Rozdział 6. Przekształcenie tytułów prawnych do lokali.....</b>  | <b>16</b> |
| A. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....  | 17        |
| B. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu.....                    | 17        |
| C. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.....   | 18        |
| <b>Rozdział 7. Zamiana lokali.....</b>  | <b>19</b> |
| <b>Rozdział 8. Używanie lokali.....</b>   | <b>20</b> |
| <b>Rozdział 9. Opłaty za używanie lokali.....</b>   | <b>20</b> |
| <b>Rozdział 10. Naprawy wewnątrz lokali obciążające Spółdzielnię i Członków.....</b>  | <b>23</b> |
| <b>Rozdział 11. Skutki ustania członkostwa.....</b>   | <b>23</b> |
| 1. Obowiązek opuszczenia lokalu i jego opróżnienia.....   | 23        |
| 2. Rozliczenie po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu.....  | 23        |
| <b>Rozdział 12. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.....</b>  | <b>25</b> |
| <b>Rozdział 13. Organy Spółdzielni.....</b>   | <b>25</b> |
| 1. Walne Zgromadzenie.....  | 26        |
| 2. Rada Nadzorcza.....  | 32        |
| 3. Zarząd.....  | 34        |
| 4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.....  | 36        |
| <b>Rozdział 14. Gospodarka Spółdzielni.....</b>   | <b>36</b> |
| <b>Rozdział 15. Lustracja Spółdzielni.....</b>  | <b>38</b> |
| <b>Rozdział 16. Przepisy końcowe i przejściowe.....</b>   | <b>38</b> |