

**STATUT**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**  
**ZWIĄZKOWIEC**  
**w Jeleniej Górze**

**Jelenia Góra 2006 rok**

## SPIS TREŚCI

<b>UCHWAŁA NR 12/06/2006 ZPCz z dnia 3 czerwca 2006r.....</b>	<b>3</b>
<b>CZĘŚĆ OGÓLNA.. .....</b>	<b>5</b>
<b><u>DZIAŁ I. PRZEPISY WSTĘPNE.</u> .....</b>	<b>5</b>
<b><u>DZIAŁ II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI.</u> .....</b>	<b>6</b>
ROZDZIAŁ 1. Członkowie. ....	6
ROZDZIAŁ 2. Prawa i obowiązki członków. ....	9
ROZDZIAŁ 3. Ustanie członkostwa. ....	11
<b><u>DZIAŁ III. ORGANY SPÓŁDZIELNI.</u> .....</b>	<b>14</b>
ROZDZIAŁ 1. Postanowienia ogólne. ....	14
ROZDZIAŁ 2. Zebranie Przedstawicieli Członków. ....	15
ROZDZIAŁ 3. Rada Nadzorcza. ....	19
ROZDZIAŁ 4. Zarząd. ....	22
ROZDZIAŁ 5. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu. ....	24
ROZDZIAŁ 6. Zebranie grupy członkowskiej. ....	25
<b><u>DZIAŁ IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZ SPÓŁDZIELCZE.</u> .....</b>	<b>26</b>
<b><u>DZIAŁ V. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.</u> .....</b>	<b>28</b>
<b><u>DZIAŁ VI. LUSTRACJA.</u> .....</b>	<b>29</b>
<b>CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA. ....</b>	<b>30</b>
<b><u>DZIAŁ I. WPISOWE, UDZIAŁY I WKŁADY.</u> .....</b>	<b>30</b>
ROZDZIAŁ 1. Wpisowe i udziały. ....	30
ROZDZIAŁ 2. Wkłady mieszkaniowe i budowlane. ....	31
ROZDZIAŁ 3. Zasady ustalania i wnoszenia uzupełnienia.....	38
wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w wypadku	
termomodernizacji budynku	
ROZDZIAŁ 4. Rozliczenia z tytułu wkładów i równowartości	
spółdzielczego prawa do lokalu. ....	40
<b><u>DZIAŁ II. PRZENOSZENIE WŁASNOŚCI LOKALI.</u> .....</b>	<b>41</b>
<b><u>DZIAŁ III. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI SPÓŁDZIELCZYCH.</u> .....</b>	<b>43</b>
ROZDZIAŁ 1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. ....	43
ROZDZIAŁ 2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. ....	47
ROZDZIAŁ 3. Odrębna własność lokalu.....	52
ROZDZIAŁ 4. Zamiana lokali.....	53
ROZDZIAŁ 5. Opłaty za używanie lokali. ....	54
ROZDZIAŁ 6. Wynajem lokali. ....	57
ROZDZIAŁ 7. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu. ....	57
<b>POSTANOWIENIA KOŃCOWE .....</b>	<b>58</b>

*załącznik nr 1*

**Statut stanowi załącznik do uchwały nr 12/06/2006 ZPC z dnia 3 czerwca 2006 roku.**

**Statut został zarejestrowany w dniu .....roku przez SĄD  
REJONOWY DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ WE WROCŁAWIU,  
IX WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO**

## UCHWAŁA NR 12/06/2006

### ZEBRANIA PRZEDSTAWICIELI CZŁONKÓW Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze.

z dnia 3 czerwca 2006 roku.

**W sprawie:** *dokonania zmian w Statucie Spółdzielni mieszkaniowej Związkowiec”  
w Jeleniej Górze uchwalonego w dniu 22 listopada 2003 roku*

Na podstawie art.12a §1 w zw. z art.38 §1 pkt10 ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982r.tekst jednolity ( Dz.U. z 2003r., Nr 188, poz.1848, z późn. zmianami) i §18 ust.10 Statutu Spółdzielni Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „ZWIĄZKOWIEC” w Jeleniej Górze uchwała co następuje:

#### §1

Zebranie Przedstawicieli Członków uchwała zmiany do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „ZWIĄZKOWIEC” w Jeleniej Górze w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

#### §2

1. Zmiana Statutu wywołuje skutki prawne z chwilą wpisania do Krajowego Rejestru Sądowego. Do tego czasu pozostają w mocy postanowienia dotychczasowego Statutu uchwalonego przez Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „ZWIĄZKOWIEC” uchwałą nr 6/11/2003 dnia 22 listopada 2003r.
2. W razie sprzeczności pomiędzy przepisami dotychczasowego statutu a przepisami ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze ( Dz.U. z 2003 r., Nr 188, poz.1848, t.j.) oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003r., nr 119, poz.1116, t.j.) stosuje się przepisy tych ustaw.

#### §3

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni

#### §4

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

SEKRETARZ ZPC

PRZEWODNICZĄCY ZPC

.....

.....

# CZEŚĆ OGÓLNA.

## DZIAŁ I. PRZEPISY WSTĘPNE.

### § 1

Nazwa spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Związkowiec”, zwana dalej „Spółdzielnią”.

### § 2

Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które prowadzi wspólną działalność gospodarczą w interesie swoich członków.

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Jelenia Góra.
2. Spółdzielnia działa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieokreślony.

### § 4

1. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
2. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin poprzez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
3. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
  - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych własnościowych praw do znajdujących w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
  - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,

- 4) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
  - 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
4. Dla realizacji zadań określonych w ust. 2 i 3 Spółdzielnia:
- 1) zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi mienie członków Spółdzielni,
  - 2) prowadzi działalność inwestycyjną,
  - 3) może prowadzić działalność społeczną i oświatowo-kulturalną.
5. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą, a w szczególności:
- 1) zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków,
  - 2) wynajmować lokale mieszkalne lub lokale o innym przeznaczeniu znajdujące się w innych budynkach niż wybudowane lub nabyte w celu wynajmu lokali,
  - 3) działalność gospodarczo-usługową dla uzyskania dodatkowych środków na remonty i modernizację zasobów mieszkalnych zgodnie z zaleceniami Rady Nadzorczej.
6. Spółdzielnia może być członkiem Związków Spółdzielczych, a także może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych dla realizacji zadań określonych w ust. 3, 4 i 5. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych jest Zebranie Przedstawicieli.
7. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy „Prawo spółdzielcze”, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, innych ustaw oraz niniejszego Statutu.

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

### **ROZDZIAŁ 1. Członkowie.**

#### **§ 5**

1. Członkiem Spółdzielni może być:
  - 1) osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych,

- 2) oboje małżonkowie choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności
  - 3) osoba prawna.
2. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia jeden z następujących warunków:
- 1) zgromadziła środki na wymagany wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany, a w szczególności:
    - ubiega się o zamianę wzajemną,
    - ubiega się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego i zawarcie umowy o budowę lokalu,
    - ubiega się o ustanowienie odrębnej własności lokalu i zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu,
    - ubiega się o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego z „ruchu ludności”.
  - 2) ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem własnościowego prawa do lokalu lub wkładu budowlanego wraz ze związanymi z nim uprawnieniami w drodze dziedziczenia, zapisu lub umowy,
  - 3) ubiega się o członkostwo w związku z posiadaniem prawa odrębnej własności lokalu w zasobach Spółdzielni,
  - 4) małżonek jest członkiem Spółdzielni, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich,
  - 5) przypadło jej prawo do lokalu spółdzielczego lub **środków zgromadzonych na poczet wkładu** w wyniku podziału majątku dorobkowego,
  - 6) przysługuje jej roszczenie na podstawie **§ 82, § 83 i § 84 ust. 1, 2, 3 i 6 Statutu** i odpowiada ona wymaganiom Statutu,
  - 7) wystąpiła o ponowne (po wykluczeniu lub wykreśleniu z grona członków Spółdzielni) przyjęcie w poczet członków Spółdzielni i uzyskanie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu spółdzielczego, w stosunku do której ustały przyczyny wykluczenia lub wykreślenia, a która nadal zamieszkuje w lokalu spółdzielczym i odpowiada wymogom Statutu,
  - 8) ubiega się o członkostwo jako małżonek, były małżonek, dziecko lub inna osoba bliska byłego członka Spółdzielni, wykluczonego lub wykreślonego z grona członków Spółdzielni, w stosunku do którego ustały przyczyny wykluczenia lub wykreślenia, a która nadal zamieszkuje w lokalu spółdzielczym, do którego wygasło prawo byłego członka i odpowiada wymogom Statutu,

- 9) ubiega się o członkostwo jako małżonek, dziecko lub inna osoba bliska byłego członka Spółdzielni, którego członkostwo wygasło na skutek wypowiedzenia, a nadal zamieszkuje w lokalu spółdzielczym, do którego wygasło prawo byłego członka i odpowiada wymogom Statutu.
3. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni tylko związku z:
    - 1) nabyciem spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu,
    - 2) nabyciem odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu,
    - 3) ubieganiem się o ustanowienie odrębnej własności lokalu poprzez zawarcie umowy o budowę lokalu mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu.

## § 6

1. Warunkiem przyjęcia na członka Spółdzielni jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów oraz dane dotyczące wkładów. Członek może w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym w Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia jest obowiązana po jego śmierci wypłacić udziały.
2. Za osoby ubezwłasnowolnione i małoletnie deklarację podpisuje przedstawiciel ustawy.
3. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd Spółdzielni.
4. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
5. Decyzję o przyjęciu w poczet członków osób, o których mowa w §5 podejmuje Zarząd Spółdzielni w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji.
6. W razie decyzji odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od daty jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna.
7. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków:

- 1) osoby, która nabyła własnościowe prawo do lokalu lub wkład budowlany wraz ze związanymi uprawnieniami w drodze dziedziczenia, zapisu, licytacji lub umowy, jeżeli odpowiada ona wymaganiom Statutu,
- 2) właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

## **ROZDZIAŁ 2. Prawa i obowiązki członków.**

### **§ 7**

Członkowie Spółdzielni mają prawo do:

1. wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni, przy czym członkom nie posiadającym zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do czynności prawnych przysługuje jedynie prawo wybierania na zebraniach grup członkowskich, przez przedstawicieli ustawowych,
2. czynnego udziału w życiu Spółdzielni, zgłaszania i żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
3. zgłaszania uwag w zakresie bieżącej działalności Spółdzielni,
4. uczestniczenia w Zebraniu Grupy Członkowskiej oraz prawo do żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Zebrania Przedstawicieli i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
5. korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta w czasie Zebrania Przedstawicieli, przy czym osoby z pomocy, których korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu,
6. odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym w sposób i w terminach określonych w Statucie,
7. zaskarżenia do sądu uchwał Zebrania Przedstawicieli sprzecznych z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni lub mających na celu pokrzywdzenie członka, poprzez wytoczenie powództwa o uchylenie uchwały,
8. wystąpienia do sądu o ustalenie nieistnienia albo nieważności uchwały Zebrania Przedstawicieli, sprzecznej z ustawą,
9. zaznajamiania się, bez prawa sporządzania kopii oraz z wyłączeniem dostępu do informacji objętych ochroną danych osobowych z następującymi dokumentami:
  - 1) uchwałami organów Spółdzielni,
  - 2) protokołami obrad organów Spółdzielni,

- 3) protokołami lustracji, wnioskami polustracyjnymi oraz corocznymi informacjami o realizacji wniosków polustracyjnych,
  - 4) rocznymi sprawozdaniami finansowymi,
  - 5) umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi.
10. otrzymania nieodpłatnie jednego egzemplarza odpisu Statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie oraz za odpłatnością, w wysokości ustalonej przez Zarząd każdego kolejnego egzemplarza,
  11. przeglądania rejestru członków Spółdzielni, z zastrzeżeniem przepisów ustawy o ochronie danych osobowych,
  12. korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
  13. korzystania z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku,
  14. ubiegania się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oraz odrębnej własności lokalu mieszkalnego w trybie określonym w Statucie,
  15. zawarcia ze Spółdzielnią umowy przeniesienia własności lokalu w wypadkach przewidzianych Statutem,
  16. żądania przedstawienia przez Spółdzielnię kalkulacji wysokości należnych opłat,
  17. kwestionowania zasadności wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub bezpośrednio na drodze sądowej,
  18. udziału w nadwyżce bilansowej,
  19. innych świadczeń Spółdzielni, nie wymienionych wcześniej w zakresie jej statutowej działalności.

## § 8

Członek Spółdzielni jest obowiązany przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu i opartych na nich regulaminów.

## **ROZDZIAŁ 3.**

## **Ustanie członkostwa.**

### **§ 9**

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

1. wystąpienia członka,
2. wykluczenia członka,
3. wykreślenia członka,
4. zgonu członka, a w odniesieniu do osoby prawnej - w przypadku jej ustania.

### **§ 10**

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

### **§ 11**

1. Wykluczenie członka Spółdzielni może nastąpić w przypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub dobrymi obyczajami.
2. Podstawę wykluczenia może stanowić:
  - 1) świadome działanie na szkodę Spółdzielni, w tym niszczenie jej mienia lub zniesławienie publiczne,
  - 2) poważne wykroczenie przeciwko podstawowym zasadom współżycia społecznego,
  - 3) systematyczne nie wypełnianie obowiązków statutowych lub poważne naruszenie postanowień Statutu, zwłaszcza niewykonywanie istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni
  - 4) złośliwe lub uciążliwe naruszanie spokoju i porządku w miejscu zamieszkiwania oraz korzystanie z lokalu niezgodne z jego przeznaczeniem,

- 5) pozostawienie w zwłoce w uiszczaniu opłat eksploatacyjnych oraz należnych rat kredytu długoterminowego za okres przekraczający 3 miesiące,
- 6) podstawa wykluczenia, o której mowa w pkt.5 ma zastosowanie także wówczas gdy członkowi spółdzielni przysługuje prawo do lokalu mieszkalnego i lokalu o innym przeznaczeniu, a członek spółdzielni nie płaci za jeden z nich.

## § 12

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych, może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
2. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego może być wykreślony, gdy:
  - 1) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
  - 2) jest w zwłocie zapłata opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wykreślenia i wyznaczenie dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
  - 3) używa lokalu, który wymaga opuszczenia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, z zastrzeżeniem art.10 ust.4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
3. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być wykreślony ze Spółdzielni, jeżeli wynajął lub oddał w bezpłatne używanie cały lokal mieszkalny bez zgody Spółdzielni, w przypadku gdy zgoda taka jest wymagana.
4. Ponadto członek może być wykreślony z rejestru członków Spółdzielni, gdy:
  - 1) utracił prawo do lokalu spółdzielczego lub odrębną własność w wyniku podziału majątku lub zbycia lokalu,
  - 2) utracił prawo oczekiwania (ekspektatywę) na zawarcie umowy o stanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, na zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu w wyniku podziału majątku wspólnego lub zbycia ekspektatywy odrębnej własności,

- 3) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym,
- 4) nie wywiązuje się z zobowiązań finansowych wynikających z umowy o budowę lokalu,
- 5) nie wywiązuje się z obowiązków statutowych, a w szczególności nie podał aktualnego adresu zamieszkania, bądź adresu do korespondencji i jest członkiem oczekującym w Spółdzielni.

### § 13

1. Wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru dokonuje Rada Nadzorcza po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka. O czasie i miejscu posiedzenia Rady, która ma podjąć uchwałę w sprawie wykluczenia lub wykreślenia zawiadamia się zainteresowanego członka pisemnie, co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia, z podaniem informacji o prawie członka do składania wyjaśnień. Zawiadomienia dokonuje się przez posłańca lub przez pocztę listem poleconym. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego adresu lub na skutek nie podjęcia w terminie określonym przez urząd pocztowy uważa się za prawidłowo doręczone. Nieusprawiedliwiona nieobecność członka prawidłowo zawiadomionego o terminie posiedzenia nie tamuje możliwości podjęcia uchwały o wykluczeniu lub wykreśleniu.
2. Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomić członka o wykreśleniu lub wykluczeniu na piśmie wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności wskazywać motywy, którymi kierował się organ Spółdzielni uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w Statucie. Zawiadomienia dokonuje się w sposób określony w ust.1.
3. Wykluczonemu lub wykreślonemu członkowi przysługuje:
  - 1) odwołanie od uchwały do Zebrania Przedstawicieli w terminie 30 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu wraz z uzasadnieniem oraz prawo uczestniczenia w jego obradach przy rozpatrywaniu odwołania i jego popierania. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Zebraniu Przedstawicieli, jeżeli zostało złożone, w co najmniej na 30 dni przed dniem jego odbycia. O terminie Zebrania Przedstawicieli odwołujący się powinien być zawiadomiony pod wskazanym adresem, co najmniej na trzy tygodnie przed tym terminem,
  - 2) prawo zaskarżenia uchwały Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia uchwały wraz z uzasadnieniem.
4. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:

- 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Zebrania Przedstawicieli,
- 2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Zebrania Przedstawicieli odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady,
- 3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Zebrania Przedstawicieli,
- 4) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Zebrania Przedstawicieli.

#### **§ 14**

Zmarłego członka Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpił zgon, gdy chodzi o osobę prawną - ze skutkiem od dnia jej ustania.

### **DZIAŁ III.    ORGANY SPÓŁDZIELNI.**

#### **ROZDZIAŁ 1.    Postanowienia ogólne.**

#### **§ 15**

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Zebranie Przedstawicieli Członków,
  - 2) Rada Nadzorcza zwana „radą”,
  - 3) Zarząd
  - 4) Zebrania Grup Członkowskich
2. Wybory do organów spółdzielni, o których mowa w ust.1 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów – osób fizycznych posiadających pełną zdolność do czynności prawnych. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw, przy dopuszczeniu możliwości głosowania za, przeciw i wstrzymania się od głosu.

## ROZDZIAŁ 2. Zebranie Przedstawicieli Członków.

### § 16

1. Jeżeli liczba członków Spółdzielni przekroczy 200 osób Walne Zgromadzenie zostaje zastąpione przez Zebranie Przedstawicieli.
2. W Zebraniu Przedstawicieli biorą udział przedstawiciele wybrani na zebraniach grup członkowskich.
3. Przedstawicielem członków może być tylko członek Spółdzielni lub osoba nie będąca członkiem Spółdzielni wskazana przez członka - osobę prawną.
4. Każdy przedstawiciel ma jeden głos.
5. W Zebraniu Przedstawicieli mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

### § 17

1. Wybory Przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli dokonują Zebrania Grup Członkowskich w liczbie ustalonej przez Radę Nadzorczą proporcjonalnie do ilości członków danej grupy według stanu na dzień pierwszego stycznia tego roku, w którym dokonywane są wybory i przy zachowaniu zasady, że na każde pełne 20 członków zamieszkałych i członków nie zamieszkałych na terenie działania Spółdzielni a posiadających członkostwo z tytułu prawa do lokalu użytkowego lub garażu oraz na każde pełne 200 członków oczekujących posiadających umowę o kolejności przydziału mieszkania wybierany jest 1 przedstawiciel, nie mniej jednak niż 1 przedstawiciel z każdej grupy.
2. Czas trwania przedstawicielstwa wynosi **4 lata** i uprawnia przedstawicieli do uczestniczenia w 4 zwyczajnych Zebraniach Przedstawicieli, poczynając od najbliższego po wyborach zwyczajnego Zebrania Przedstawicieli.
3. Mandat przedstawiciela wygasa z upływem terminu wskazanego w ust.2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek:
  - 1) rezygnacji,
  - 2) odwołania zwykłą większością głosów przez grupę członkowską,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 4) cofnięcia pełnomocnictwa w przypadku przedstawiciela reprezentującego członka - osobę prawną,

- 5) zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w zasobach Spółdzielni w przypadku członków oczekujących.
4. Na miejsce przedstawiciela, który mandat utracił, zebranie grupy członkowskiej dokonuje wyboru na okres do końca kadencji innego przedstawiciela.

## § 18

### 1. Do wyłącznej właściwości Zebrania Przedstawicieli należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i oświatowo - kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach; udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie sposobu pokrycia strat i podziału nadwyżki bilansowej,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, jej podziału lub likwidacji,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
- 10) uchwalanie zmian Statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do Związku lub wystąpienia z niego oraz upoważnianie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,

- 13) uchwalanie regulaminów obrad Zebrania Przedstawicieli oraz Rady Nadzorczej,
- 14) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 15) podejmowanie uchwał w sprawie podwyższania opłat za używanie lokali ponad poziom określony w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

## § 19

1. Zebranie Przedstawicieli zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku do 30 czerwca każdego roku.
2. Zebranie Przedstawicieli zwołane każdego roku w celu rozpatrzenia rocznych sprawozdań, o których mowa w §18 ust.1 pkt2, jest Zebraniem zwyczajnym. Wszystkie pozostałe Zebrania Przedstawicieli są Zebraniem nadzwyczajnymi.
3. Zarząd zwołuje Zebranie Przedstawicieli także na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) co najmniej 1/10 ogółu członków,
  - 3) przynajmniej 1/3 przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli,
  - 4) zebrań grup członkowskich obejmujących, co najmniej 1/5 ogólnej liczby członków Spółdzielni.
4. żądanie zwołania Zebrania Przedstawicieli w wypadkach określonych w ust.3 powinno być złożone na piśmie z podaniem celu zwołania.
5. Zebranie Przedstawicieli w wypadkach określonych w ust. 3 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 6 tygodni od dnia zgłoszenia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
6. uprawnieni do żądania zwołania Zebrania Przedstawicieli określani w ust.3 mogą żądać umieszczenia oznaczonych spraw w porządku jego obrad, pod warunkiem wystąpienia z tymi żądaniami na 12 dni przed terminem odbycia

## § 20

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Zebrania Przedstawicieli zawiadamia się przedstawicieli, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie, co najmniej **14 dni** przed terminem Zebrania.
2. O terminie, miejscu i porządku obrad Zebrania Przedstawicieli Zarząd zawiadamia ogół członków na **14 dni** przed terminem Zebrania poprzez

wywieszenie ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, **klatkach schodowych budynków mieszkalnych** albo poprzez ogłoszenie w jednym z miejscowych mediów.

3. W wypadku wniesienia do porządku obrad Zebrania Przedstawicieli dodatkowych spraw uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości przedstawicielom, pozostałym członkom, Związkowi Rewizyjnemu i Krajowej Radzie Spółdzielczej na 7 dni przed terminem Zebrania.

## § 21

1. Zebranie Przedstawicieli może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości przedstawicieli w terminach i w sposób określony w § 20. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Zebranie Przedstawicieli może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Zebrania Przedstawicieli, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Zebranie Przedstawicieli jest władne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych.
4. Uchwały na Zebraniu Przedstawicieli zapadają zwykłą większością głosów, z wyjątkiem spraw, gdy ustawa lub statut wymaga kwalifikowanej większości głosów.
5. Głosowanie na Zebraniu Przedstawicieli odbywa się jawnie za wyjątkiem wyborów do Rady Nadzorczej. Na żądanie 1/3 liczby przedstawicieli obecnych na Zebraniu zarządza się głosowanie tajne także w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

## § 22

1. Uchwały Zebrania Przedstawicieli obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy. Uchwały sprzeczne z ustawą są nieważne.
2. Członek oraz Zarząd Spółdzielni może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały w terminie sześciu tygodni od dnia odbycia Zebrania Przedstawicieli. Jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Zebraniu Przedstawicieli na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Zebrania Przedstawicieli. Jeżeli powództwo o uchylenie uchwały Zebrania Przedstawicieli wnosi Zarząd, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. Uchwałę o wykluczeniu lub

wykreśleniu ze Spółdzielni może zaskarżyć wyłącznie członek, którego wykluczenie lub wykreślenie dotyczy.

3. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. poprzednim biegnie od dnia tego zawiadomienia w sposób wskazany w Statucie.

### § 23

1. Obrady Zebrania Przedstawicieli otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub wyznaczony przez Radę jej przedstawiciel.
2. Zebranie Przedstawicieli dokonuje wyboru ze swego grona prezydium w składzie: przewodniczący, sekretarz i co najmniej jeden *asesor*.

### § 24

1. Z obrad Zebrania Przedstawicieli sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz prezydium.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły Zebrania Przedstawicieli przechowuje się, co najmniej 10 lat.

## **ROZDZIAŁ 3. Rada Nadzorcza.**

### § 25

Rada Nadzorcza sprawuje nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni.

### § 26

1. Rada Nadzorcza składa się z 11 członków wybieranych przez Zebranie Przedstawicieli spośród członków Spółdzielni. Do Rady Nadzorczej nie mogą być wybierani pracownicy Spółdzielni i ich małżonkowie.
2. Do Rady Nadzorczej może być wybrana również osoba nie będąca członkiem Spółdzielni wskazana przez członka - osobę prawną.
3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Zebrania Przedstawicieli, na którym została wybrana do wyboru nowej Rady na zwyczajnym Zebraniu Przedstawicieli odbywanym po **4 latach**.

### § 27

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

- 1) odwołania przez Zebranie Przedstawicieli większością 2/3 głosów,
- 2) zrzeczenia się mandatu,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 4) cofnięcia przez członka - osobę prawną pełnomocnictwa dla swojego przedstawiciela w Radzie.

## **§ 28**

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który:

- utracił mandat,
- został zawieszony zgodnie z §4 art.56 ustawy Prawo spółdzielcze

Najbliższe, zwołane Zebranie Przedstawicieli dokonuje wyboru uzupełniającego spośród członków spółdzielni - do końca kadencji Rady Nadzorczej, a w przypadku zawieszenia, ustosunkowuje się do powyższego.

## **§ 29**

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo - kulturalnej,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
  - badanie okresowych sprawozdań z działalności oraz sprawozdań finansowych,
  - dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia składników majątku trwałego poza nieruchomościami,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,

- 7) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 8) składanie Zebraniu Przedstawicieli sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członków Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy 2 członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 10) uchwalanie regulaminu Zarządu, zebrania grupy członkowskiej oraz innych regulaminów przewidzianych Statutem,
- 11) uchwalanie założeń organizacyjno-finansowych przedsięwzięć inwestycyjnych,
- 12) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
- 13) uchwalanie szczegółowych zasad **ustalania** i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za lokale i **uchwalanie wysokości stawek opłat za lokale**,
- 14) ustalanie liczby przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli,
- 15) ustalanie podziału członków na grupy członkowskie,
- 16) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
- 17) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego zastępcy,
- 18) zwoływanie Zebrania Przedstawicieli w warunkach określonych w §19 Statutu,
- 19) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa poprzez wykluczenie lub wykreślenie z grona członków,
- 20) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
- 21) wybór biegłego rewidenta dla badania sprawozdania finansowego,
- 22) uchwalanie zwiększonego obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach z nieruchomości wspólnej na wniosek większości właścicieli zamieszkujących w budynku lub

budynkach obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.

- 23) ustanowienie pełnomocnika do reprezentowania Spółdzielni w sądzie jeśli powództwo o uchylenie uchwały Zebrania Przedstawicieli wytoczył Zarząd Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątkowy Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdania ze swojej działalności Zebraniu Przedstawicieli oraz Zebraniom grup członkowskich.

### **§ 30**

Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona prezydium, w skład, którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz oraz przewodniczący stałych komisji Rady. Prezydium organizuje pracę Rady.

### **§ 31**

Szczegółowy tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków.

## **ROZDZIAŁ 4. Zarząd.**

### **§ 32**

1. Zarząd składa się z 3 osób, w tym: Prezesa, jego Zastępcy i Społecznego Członka Zarządu wyłanianych w drodze konkursu, wybieranych w głosowaniu tajnym przez Radę Nadzorczą.
2. Dla członków Zarządu zastosowanie mają następujące wymogi kwalifikacyjne:
  1. Prezes – wykształcenie wyższe, staż pracy 5 lat na stanowisku kierowniczym oraz znajomość zagadnień spółdzielczości.
  2. Zastępca Prezesa – Główny Księgowy – wykształcenie wyższe ekonomiczne, staż pracy 5 lat na stanowisku kierowniczym w księgowości oraz znajomość zagadnień spółdzielczości.
  3. Społeczny Członek Zarządu – winien posiadać znajomość środowiska i średnie wykształcenie.

3. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy - w zależności od powierzonego stanowiska - na podstawie umowy o pracę albo powołania stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
4. Członków Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza, z zastrzeżeniem §21 Statutu.
5. Odwołanie Członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

### § 33

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub Statucie dla innych organów, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie decyzji w sprawie przyjęcia członków do Spółdzielni,
  - 2) podejmowanie decyzji o ustanawianiu na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich i własnościowych praw do lokali,
  - 3) podejmowanie decyzji w sprawie ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu
  - 4) podejmowanie decyzji w sprawie wynajmu lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu,
  - 5) podejmowanie uchwał o wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu w wypadkach przewidzianych Statutem,
  - 6) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo - kulturalnej,
  - 7) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 8) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów,
  - 9) sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych i przedkładanie ich Radzie Nadzorczej oraz Zebraniu Przedstawicieli do zatwierdzenia,
  - 10) zwoływanie zebrań grup członkowskich i Zebrania Przedstawicieli,
  - 11) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań w granicach określonych przez Zebranie Przedstawicieli.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Zebraniu Przedstawicieli, Radzie Nadzorczej i Zebraniom Grup Członkowskich.

### § 34

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

### § 35

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

## **ROZDZIAŁ 5. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.**

### § 36

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu oraz członkiem Zarządu i Przedstawicielem na Zebranie Przedstawicieli Członków. W razie konieczności Rada Nadzorcza może ze swoich członków wyznaczyć osobę do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu.
2. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zasady konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 3 – Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. Najbliższe Zebranie Przedstawicieli rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołania zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

### § 37

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu w linii bocznej.

### § 38

1. Członek Zarządu i Rady Nadzorczej winny czynu zaniedbania, przez które Spółdzielnia poniosła szkodę, odpowiada za nie osobiście.
2. Członek Zarządu, Rady oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba, że nie ponosi winy.

## **ROZDZIAŁ 6. Zebranie grupy członkowskiej.**

### § 39

1. W zebraniu grupy członkowskiej uczestniczą członkowie zamieszkali na terenie objętym działaniem grupy członkowskiej, a także członkowie posiadający członkostwo z tytułu prawa do lokalu użytkowego lub garażu nie mieszkający na terenie działania Spółdzielni oraz przedstawiciele członków - osób prawnych, których lokale znajdują się na tym terenie. Odrębne grupy członkowskie są tworzone spośród członków oczekujących na mieszkanie, gdy liczba członków oczekujących jest większa niż 200 osób. Jeżeli członków oczekujących jest mniej niż 200, uczestniczą oni w zebraniu grupy członkowskiej wskazanej przez Radę Nadzorczą.
2. Podział członków Spółdzielni na określone grupy członkowskie dokonuje Rada Nadzorcza przed Zebraniem Przedstawicieli, na którym dokonuje się wyboru Przedstawicieli na kolejną 4 - letnią kadencję, biorąc za podstawę liczbę członków Spółdzielni wg stanu na dzień pierwszego stycznia tego roku, w którym dokonywany jest podział.
3. Zebranie grup członkowskich zwołuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej raz w roku przed zwyczajnym Zebraniem Przedstawicieli, wywieszając ogłoszenia na tablicach ogłoszeń w budynkach zlokalizowanych na terenie działania grupy członkowskiej, przynajmniej na 7 dni przed datą zebrania, z podaniem terminu, miejsca i porządku obrad. Członków oczekujących należy zawiadomić w lokalnych mediach.

4. Zebranie grupy członkowskiej może być ponadto zwołane na żądanie Rady Nadzorczej. Wniosek w tej sprawie powinien być skierowany na piśmie z podaniem celu zebrania do Zarządu Spółdzielni. W takim przypadku zebranie grupy członkowskiej należy zwołać w taki sposób, aby mogło się odbyć najpóźniej w ciągu 4 tygodni od dnia otrzymania wniosku przez Zarząd Spółdzielni.
5. Każdy członek Spółdzielni uczestniczy tylko w jednym zebraniu grupy członkowskiej i przysługuje mu jeden głos.

#### **§ 40**

1. Do uprawnień zebrania grupy członkowskiej należy:
  - 1) wybór i odwoływanie przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli spośród członków grupy członkowskiej,
  - 2) zgłaszanie kandydatów na członków Rady Nadzorczej,
  - 3) rozpatrywanie spraw, które mają być przedmiotem obrad najbliższego Zebrania Przedstawicieli i zgłaszanie swoich wniosków w tych sprawach,
  - 4) rozpatrywanie okresowych sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu,
  - 5) wyrażanie swojej opinii i zgłaszanie do właściwych organów Spółdzielni wniosków w sprawach Spółdzielni, a zwłaszcza we wspólnych sprawach członków wchodzących w skład zebrania danej grupy członkowskiej.
2. Organ Spółdzielni, do którego kierowana jest opinia lub wniosek w trybie ust.1 pkt5 obowiązany jest tę opinię lub wniosek rozważyć i o sposobie ich wykorzystania powiadomić zebranie grupy członkowskiej

#### **§ 41**

Tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad zebrania grupy członkowskiej uchwalony przez Radę Nadzorczą

### **DZIAŁ IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZ SPÓŁDZIELCZE.**

#### **§ 42**

1. Od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia ulega zawieszeniu do dnia

zakończenia postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

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

### § 43

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie, w terminie 14 dni od dnia podjęcia decyzji.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie między członkiem a Spółdzielnią, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza obowiązana jest rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Zebrania Przedstawicieli w ciągu 30 dni od dnia podjęcia, a jeżeli Statut przewiduje jej doręczenie – od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrywane na najbliższym Zebraniu Przedstawicieli, jeżeli zostało złożone, co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
5. Uchwała Zebrania Przedstawicieli jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem, doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć wniesione odwołanie po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

## **DZIAŁ V. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.**

### **§ 44**

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego **w oparciu o plan działalności zatwierdzony przez uprawniony organ samorządowy**, przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

### **§ 45**

1. Zasadniczymi funduszami własnymi Spółdzielni są:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz zasobów mieszkaniowych,
  - 4) fundusz wkładów mieszkaniowych,
  - 5) fundusz wkładów budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy również inne fundusze własne:
  - 1) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
  - 2) inne fundusze własne spółdzielni mogą być tworzone na podstawie odrębnych przepisów.
3. Szczegółowe zasady tworzenia, kierunki wydatkowania i rozliczania funduszy, o których mowa w ust.1 i ust.2 określają stosowne regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

### **§ 46**

1. Podział nadwyżki bilansowej oraz sposób pokrycia straty każdorazowo określa uchwała Zebrania Przedstawicieli.

### **§ 47**

1. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
2. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.
3. Przepis ust.1 i ust.2 stosuje się odpowiednio do sprawozdań finansowych stanowiących podstawę przy łączeniu i podziale Spółdzielni.

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

## **DZIAŁ VI. LUSTRACJA.**

### **§ 48**

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na 3 lata poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania.
2. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności albo tylko określonych zagadnień.
3. Lustracja może być przeprowadzona także na żądanie:
  1. Zebrania Przedstawicieli Członków,
  2. Rady Nadzorczej,
  3. 1/5 członków Spółdzielni,
  4. Lustrację przeprowadza Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona. W przypadku nie zrzeszenia się Spółdzielni lustrację przeprowadza wybrany związek rewizyjny lub lustrator wskazany przez Krajową Radę Spółdzielczą.

### **§ 49**

1. O rozpoczęciu lustracji lustrator zawiadamia Radę Nadzorczą i Zarząd. Członkowie Rady Nadzorczej uprawnieni są do uczestniczenia w lustracji.
2. Lustrator uprawniony jest do przeglądania ksiąg i wszelkich dokumentów Spółdzielni oraz do bezpośredniego sprawdzania jej stanu majątkowego. Organy Spółdzielni i jej pracownicy są obowiązani udzielać lustratorowi żądanych wyjaśnień i wszelkiej pomocy.

### **§ 50**

1. Z czynności lustracyjnych lustrator sporządza protokół, który składa Radzie Nadzorczej i Zarządowi. Protokół sporządzony przez lustratora ma moc dokumentu urzędowego.
2. Na żądanie członka Spółdzielni Zarząd Spółdzielni obowiązany jest udostępnić mu protokół lustracji do wglądu oraz wnioski polustracyjne i informuje o ich realizacji. Wnioski z przeprowadzonej lustracji Rada Nadzorcza przedstawia najbliższemu Zebraniu Przedstawicieli.

3. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Zebraniu Przedstawicieli informacje o realizacji wniosków polustracyjnych.

## CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA.

### DZIAŁ I. WPISOWE, UDZIAŁY I WKŁADY.

#### ROZDZIAŁ 1. Wpisowe i udziały.

##### § 51

1. Wpisowe wynosi 100 złotych, a udział 300 złotych. Powyższy wymóg nie dotyczy osób przyjętych w poczet członków przed dniem 21.12.1998 roku.
2. Członek Spółdzielni wnosi, co najmniej jeden udział, jeżeli:
  - 1) nabył własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lub **odrębną własność lokalu mieszkalnego** w drodze umowy, spadku lub zapisu,
  - 2) ubiega się o **ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego oraz własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, lub ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego,**
  - 3) uzyskał członkostwo w związku z członkostwem współmałżonka.
3. Członek **ubiegający się ustanowienie odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu oraz** członek, który nabył spółdzielcze prawo **lub odrębną własność lokalu o innym przeznaczeniu** w drodze umowy, spadku lub zapisu jest zobowiązany wnieść:
  - 1) osoba fizyczna - 2 udziały,
  - 2) osoba prawna - 5 udziałów

##### § 52

1. W przypadku śmierci członka współmałżonek, wstępni i zstępni członka wspólnie zamieszkali są przyjmowani w poczet członków. Przyjęcie w poczet członków uzależnione jest od spełnienia przez tę osobę wymogów wynikających ze Statutu, przy czym wysokość wpisowego i udziałów obniża się o wartość wpisowego i udziałów wniesionych przez zmarłego członka
2. Udziały nie podlegają kumulacji i są wnoszone odrębnie dla każdego prawa. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o członkostwie.

3. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
4. Zwrot udziałów następuje w ciągu 30 dni od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem. Zwrot udziałów nie następuje w przypadku przeznaczenia ich na pokrycie strat.
5. Po śmierci członka Spółdzielnia wypłaci udziały osobie wskazanej w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu.
6. Udziały nie podlegają waloryzacji.

## **ROZDZIAŁ 2. Wkłady mieszkaniowe i budowlane.**

### **§ 53**

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona przez członka na pokrycie części kosztów budowy przypadających na jego lokal. Wysokość wkładu mieszkaniowego ustala się jako różnicę między kosztem budowy przypadającym na dany lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych tj. umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię 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.**
2. Wkład mieszkaniowy stanowi taką część wartości lokalu, w jakiej został wniesiony w dacie przydziału lokalu i obejmuje:
  1. wpłacony wkład mieszkaniowy,
  2. spłacony kredyt.

Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

## § 54

1. Ustalenie wysokości wymaganego wkładu następuje z uwzględnieniem rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię kosztów budowy.
2. Ustalenie wysokości wkładu i kosztów budowy następuje w dwóch etapach:
  - 1) wstępnie na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej danej inwestycji,
  - 2) ostatecznie w terminie do 90 dni po zakończeniu i rozliczeniu danej inwestycji.
3. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno - finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych zawierających:
  1. określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
  2. określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
  3. określenie, które koszty mają być ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich)
  4. określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo – usługowych , jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym
  5. określenie , które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
4. dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność). Założenia organizacyjno - finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych są uchwalane przez Radę Nadzorczą i stanowią załącznik do umów o budowę lokali zawieranych przez Spółdzielnię z członkami.

## § 55

Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w całości przed zamieszkaniem.

## § 56

1. Z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka,

zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 2) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) termin oddania członkowi do używania na czas nieoznaczony lokalu mieszkalnego i warunki niezbędne do spełnienia przez członka przed oddaniem lokalu,
  - 4) termin wpłaty lub zwrotu różnicy wkładu mieszkaniowego wynikającej z ostatecznego rozliczenia kosztów budowy.
2. Po zakończeniu budowy lokalu Spółdzielnia zawiera z członkiem umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.
3. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do spółdzielczego lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub 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 przypadającymi na jego lokal.
4. Przepis ust.3 stosuje się odpowiednio do członka zawierającego umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie. Taki członek wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego innej osobie oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią część zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
5. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię.
6. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w ust.1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego byłaby poważnie utrudniona.

7. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego chyba, że strony postanowią inaczej.

## § 57

1. Przepisy § 56 ust 1 i 3 stosuje się odpowiednio do członka zawierającego umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie. Taki członek wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego innej osobie oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami. Zobowiązanie to winno być zabezpieczone poręczeniem, co najmniej dwóch wypłacalnych poręczycieli lub w innej formie.
2. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według aktualnej wartości rynkowej lokalu.

## § 58

1. W razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy **albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.**
2. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
3. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy ustalony w sposób określony w ust.1 i 2 nie może być wyższy od kwoty, jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.
4. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego lub jego części jest opróżnienie lokalu.

## § 59

Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany w całości przed zamieszkaniem.

## § 60

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 2) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - 4) termin wpłaty lub zwrotu różnicy wkładu budowlanego wynikającej z ostatecznego rozliczenia kosztów budowy,
  - 5) zobowiązanie członka do pokrycia kosztów związanych z uzyskaniem prawa odrębnej własności, a w szczególności: opłat notarialnych, kosztów założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej,
  - 6) rodzaj uprawnień Spółdzielni do gruntu, na którym ma być wybudowany budynek.
2. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię.

5. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w ust.1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią w umowie inaczej.
6. Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub członka przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, nowy członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego przypadających na jego lokal.

## **§ 61**

Członek uzyskujący prawo odrębnej własności mieszkania, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej aktualnej wartości rynkowej lokalu.

## **§ 62**

1. W razie wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu po zamieszkaniu w nim przez członka, Spółdzielnia obowiązana jest uiszczyć uprawnionemu równowartość tego prawa po potrąceniu należności z tytułu nie wniesionej przez członka części wkładu budowlanego, a w przypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami. Równowartość ustala się przyjmując za podstawę wkład budowlany z uwzględnieniem:
  - 1) wyżki lub niżki kosztów budowy,
  - 2) przypadającej na dany lokal wartości zużycia budynku,
  - 3) zniszczenia lokalu przekraczającego normalne zużycie,
  - 4) innych okoliczności mających wpływ na obniżenie lub podwyższenie wartości użytkowej lokalu.

2. Przysługująca uprawnionemu równowartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu.

## § 63

1. Osoby, które łącznie spełniają następujące warunki:

- 1) zostały wykluczone lub wykreślone ze Spółdzielni w związku z uchylaniem się od wnoszenia opłat za używanie lokali spółdzielczych i którym wygasło spółdzielcze prawo do lokalu,
- 2) nadal zamieszkują w lokalach spółdzielczych, do których wygasło spółdzielcze prawo do lokalu,
- 3) w pełni uregulowały zadłużenia wobec Spółdzielni i złożyły zobowiązania o regularnym wnoszeniu w przyszłości opłat za mieszkanie,
- 4) wystąpiły do Spółdzielni o przyjęcie w poczet członków, i których wkład nie został przeznaczony na pokrycie zadłużenia ani zwrócony uprawnionemu.

Zarząd przyjmuje w poczet członków Spółdzielni z uznaniem wysokości wkładu, ustalonej kwotowo i procentowo na dzień wygaśnięcia prawa, za wymagany wkład mieszkaniowy lub budowlany (bez dopłaty), w wypadku, gdy osoba ta przedłoży dokument o posiadaniu prawa do wkładu.

2. Osoby, które łącznie spełniają następujące warunki:

- 1) ubiegają się o członkostwo jako małżonek, były małżonek, dziecko lub inne osoby bliskie byłego członka Spółdzielni wykluczonego lub wykreślonego z grona członków Spółdzielni, w stosunku do którego ustały przyczyny wykluczenia lub wykreślenia,
- 2) nadal zamieszkują w lokalach spółdzielczych, do których wygasło spółdzielcze prawo do lokalu,
- 3) w pełni uregulowały zadłużenia wobec Spółdzielni,

Zarząd przyjmuje w poczet członków Spółdzielni z uznaniem wysokości wkładu, ustalonej kwotowo i procentowo na dzień wygaśnięcia prawa, za wymagany wkład mieszkaniowy, w wypadku, gdy osoba ta przedłoży dokument o posiadaniu prawa do wkładu.

3. Z członkiem Spółdzielni zawarta zostaje umowa o spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu.

## § 64

Wartością rynkową lokalu w rozumieniu statutu jest wartość określona na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Osobami uprawnionymi do określenia wartości rynkowej nieruchomości lub lokalu są rzeczoznawcy majątkowi.

## § 65

1. W przypadku modernizacji budynku członek Spółdzielni obowiązany jest uzupełnić wkład mieszkaniowy lub budowlany o kwotę wynikającą z rozliczenia kosztów poniesionych na modernizację. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów modernizacji ustala Rada Nadzorcza
2. Za modernizację budynku lub lokalu, o której mowa w ust.1 uważa się trwałe ulepszenie (unowocześnienie) istniejącego budynku lub lokalu, przez co zwiększa się wartość użytkowa budynku lub lokalu.
3. Szczególnym przypadkiem modernizacji jest przedsięwzięcie termomodernizacyjne polegające na dociepleniu stropów, stropodachów i ścian budynku, to jest takie ulepszenie budynku, w wyniku którego następuje zmniejszenie rocznego zapotrzebowania na energię cieplną.
4. Decyzję o przystąpieniu do realizacji przedsięwzięcia termomodernizacyjnego konkretnego budynku podejmuje Rada Nadzorcza, po uzyskaniu pisemnej zgody większości osób, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu w tym budynku.

### **ROZDZIAŁ 3. Zasady ustalania i wnoszenia uzupełnienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w wypadku termomodernizacji budynku.**

## § 66

1. Rozliczenia kosztów przedsięwzięcia termomodernizacyjnego i ustalenia wysokości uzupełnienia wkładu dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno-finansowych zawierających:
  - 1) określenie zakresu rzeczowego,
  - 2) określenie rodzajów kosztów do poniesienia,
  - 3) określenie sposobu rozliczania kosztów na poszczególne lokale,
2. Na koszty przedsięwzięcia termomodernizacyjnego składają się:
  - 1) koszty bezpośrednie, które obejmują wszystkie koszty związane

z określonym budynkiem, dające się ustalić na podstawie dokumentów finansowych,

- 2) koszty pośrednie, które obejmują koszty nie związane bezpośrednio z danym budynkiem i rozliczane są planowanym wskaźnikiem procentowym kosztów pośrednich ustalonym w planie rzeczowo-finansowym na dany rok.
3. Założenia organizacyjno-finansowe, o których mowa w ust.1 są uchwalone przez Radę Nadzorczą.

## § 67

1. Wysokość wymaganego uzupełnienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego ustala się jako iloczyn powierzchni użytkowej lokalu oraz wielkości jednostki rozliczeniowej.
2. Jednostką rozliczeniową jest koszt przedsięwzięcia termomodernizacyjnego przypadający na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych w danym budynku, wynikający z podzielenia kosztów przedsięwzięcia termomodernizacyjnego tego budynku przez łączną powierzchnię użytkową znajdujących się w nim lokali mieszkalnych i użytkowych.

## § 68

1. Członek obowiązany jest wnieść uzupełnienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w ratach miesięcznych, płatnych w okresie co najmniej 5 lat. Członek może wnieść uzupełnienie wkładu w okresie krótszym lub jednorazowo.
2. Obowiązek uzupełnienia wkładu powstaje nie wcześniej niż po zakończeniu i rozliczeniu robót budowlanych – prac termomodernizacyjnych danego budynku.
3. Decyzję o okresie spłaty w ratach uzupełnienia wkładu podejmuje Rada Nadzorcza.
4. Termin rozpoczęcia spłaty rat, o których mowa w ust.3 określa Zarząd Spółdzielni w odrębnym piśmie doręczanym członkowi.
5. Należność z tytułu uzupełnienia wkładu staje się natychmiast wymagalna w wypadku:
  - 1) gdy członek zbędnie spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a nabywca w umowie notarialnej nie przejmie zobowiązań członka wynikających z termomodernizacji, za wyjątkiem gdy własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na członków rodziny: zstępnych, wstępnych, małżonka, a jeżeli prawo do lokalu jest objęte małżeńską wspólnością ustawową, również gdy przechodzi na zstępnych, wstępnych, małżonka,
  - 2) wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,

- 3) wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i przekazania tego lokalu do dyspozycji Spółdzielni.

## **ROZDZIAŁ 4. Rozliczenia z tytułu wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu.**

### **§ 69**

1. W razie wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu rozliczenie z członkiem, byłym członkiem lub spadkobiercami, po potrąceniu przypadających Spółdzielni należności, winno być dokonane z tytułu wkładu mieszkaniowego oraz równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu - na dzień wygaśnięcia prawa.
2. Kwoty wpłacone na poczet wkładu budowlanego lub mieszkaniowego w wypadkach, gdy nie przysługiwało prawo do lokalu rozlicza się - na dzień ustania członkostwa, a w przypadku, gdy osoba pozostaje członkiem Spółdzielni - na dzień rozwiązania umowy o budowę lokalu.
3. Wpłata osobom uprawnionym kwot, o których mowa w ust.1 i 2 następuje:
  - 1) z tytułu wkładu mieszkaniowego oraz równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, w terminie 3 miesięcy od daty wygaśnięcia tytułu prawnego do tego lokalu, a gdy uprawnionymi są spadkobiercy, w terminie 3 miesięcy od daty przedłożenia postanowienia o nabyciu spadku,
  - 2) z tytułu kwot, o których mowa w ust.2 wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w terminie 3 miesięcy od dnia ustania członkostwa lub w terminie 7 dni od dokonania wpłaty przez następnego członka ubiegającego się o prawo do danego lokalu.
4. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionych w ust. 1, za wyjątkiem wkładu mieszkaniowego, przed upływem jednego miesiąca od dnia opróżnienia lokalu i oddania go w stanie wolnym do dyspozycji Spółdzielni. Roszczenie o wypłatę wkładu mieszkaniowego albo jego części staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu i oddania go w stanie wolnym do dyspozycji Spółdzielni.

## § 70

Z wkładu mieszkaniowego i równowartości własnościowego prawa do lokalu potrąca się wszystkie należności Spółdzielni.

## § 71

Postanowienia dotyczące wkładów budowlanych odnoszą się również do wkładów na lokale o innym przeznaczeniu.

## **DZIAŁ II. PRZENOSZENIE WŁASNOŚCI LOKALI.**

### § 72

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia obowiązana jest zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
  - 2) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w §56 ust.1 pkt.1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 3) spłaty przypadającego na lokal uzupełnienia wkładu mieszkaniowego z tytułu modernizacji budynku .
  - 4) spłaty przypadających na lokal zobowiązań spółdzielni z tytułu pożyczek i kredytów zaciągniętych na sfinansowanie remontów nieruchomości , w której znajduje się lokal .
  - 5) wpłaty różnicy między wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wniesionego całego wkładu mieszkaniowego albo jego części. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, to różnica pomiędzy wartością rynkową zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego, podlega zmniejszeniu o 50% wartości pomocy uzyskanej przez spółdzielnię zwaloryzowanej proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu.

2. Wysokość wkładu mieszkaniowego waloryzuje się proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej prawa do lokalu.
3. Wpływy z wpłat, o których mowa ust. 1 pkt3 przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal oraz w pozostałej części na uzupełnienie funduszu na remonty Spółdzielni.
4. Wpłaty różnicy, o których mowa w ust.1 pkt3 członek obowiązany jest dokonać do Spółdzielni w całości przed zawarciem umowy przeniesienia własności w terminie nie przekraczającym 3 miesięcy od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.
5. Lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu kredytu ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być przeniesione w prawo odrębnej własności lokalu.

### § 73

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty wszelkich zadłużeń z tytułu opłat należnych spółdzielni związanych z tym lokalem,
  - 2) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami.
  - 3) Spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu budowlanego z tytułu modernizacji budynku.
  - 4) Spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal.
2. Kwoty, o których mowa w ust. 1 członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni, w terminie nie przekraczającym 3 miesięcy od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.
3. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust.1 oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej w wysokości przewidzianej ustawą, obciążają członka spółdzielni.

## § 74

1. Na pisemne żądanie członka spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, spółdzielnia jest obowiązana przenieść na tego członka ułamek udziału we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego wpłat, o których mowa w §73 ust.1 Statutu.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków, o których mowa w ust.1 pokrywają, w odpowiednich ułamkowych częściach ci członkowie, w wysokości przewidzianej przepisami ustawy.

## **DZIAŁ III. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI SPÓŁDZIELCZYCH.**

### **ROZDZIAŁ 1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.**

## § 75

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w Statucie.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach wskazanych w Statucie. W wypadku, gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

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

## § 76

1. Spółdzielnia w ramach możliwości i zgłoszonych potrzeb buduje mieszkania w zamian za przekazane środki finansowe zainteresowanych osób.
2. O możliwości uzyskania mieszkania z nowego budownictwa określonego w ust.1 Zarząd Spółdzielni powiadamia członków i inne zainteresowane osoby poprzez środki masowego przekazu tj. prasę, radio lub telewizję.
3. Oferty rozpatrywane są w następującej kolejności:
  - 1) członkowie oczekujący - w kolejności numerów umów dotychczas zawartych ze Spółdzielnią,
  - 2) członkowie zasiedleni - w kolejności daty złożenia oferty,
  - 3) inne osoby - w kolejności daty złożenia oferty.

## § 77

1. W kolejności ustalonej w §76 ust.3 pkt.1 członek Spółdzielni posiadający dotychczas zawartą umowę o kolejności przydziału mieszkania ma prawo uzyskać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię z tzw. „ruchu ludności”:
  - 1) na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, bądź**
  - 2) na warunkach prawa odrębnej własności lokalu ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa.**
2. Decyzję, na jakich warunkach nastąpi zasiedlenie mieszkania „z ruchu ludności” przez członka oczekującego podejmuje Zarząd Spółdzielni.
3. W przypadku braku chętnych do zasiedlenia lokalu w grupie członków oczekujących, Spółdzielnia ogłosi przetarg w celu zbycia lokalu.

## § 78

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu.

2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust.1, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

## § 79

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską
2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o której mowa wyżej w ust.1, Spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Przepis ust.1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

## § 80

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w §78 roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich: dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub nie dokonania czynności, o których mowa §79, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłym członkiem: małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.

3. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust.2, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust.1 - 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
5. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust.3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
6. W wypadku ustania członkostwa:
  - 1) w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy,
  - 2) przed zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych w już wybudowanych budynkach osobom, o których mowa w ust 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu w kolejności przysługującej byłemu członkowi.

## **§ 81**

Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu i przekazania do dyspozycji Spółdzielni w terminie trzech miesięcy od wygaśnięcia prawa. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

## **§ 82**

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przekształcenie przysługującego członkowi prawa, na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Umowę o przekształcenie prawa do lokalu, spółdzielnia zawiera z członkiem, po dokonaniu przez niego wpłaty wkładu budowlanego stanowiącego różnicę

pomiędzy wkładem budowlanym, a wpłaconym przez członka spółdzielni wkładem mieszkaniowym oraz spłacenia kredytu bankowego przypadającego na ten lokal.

## **ROZDZIAŁ 2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu**

### **§ 83**

W budynkach stanowiących własność Spółdzielni jej członkom przysługuje prawo używania przydzielonych im lokali mieszkalnych na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

### **§ 84**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w której spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład budowlany oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Przed wygaśnięciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawarcie umowy o ustanowienie tego prawa jest nieważne.
3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.
4. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób z tym, że członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia.
5. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

### **§ 85**

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 obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

3. Zbycie prawa do części lokalu mieszkalnego jest nieważne, chyba że zbywana część lokalu spełnia wymagania odrębnego lokalu.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie spółdzielni.
5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu.
6. 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.

## § 86

1. Z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa ta zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, określać zakres rzeczowy robót oraz zasady ustalania kosztów budowy lokalu i inne postanowienia określone w statucie.
3. Członek, o którym mowa w pkt.1, wnosi wkład budowlany wg zasad określonych w statucie i umowie w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
4. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio do członka zawierającego umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie. Taki członek wnosi wkład budowlany w wysokości wkładu wypłaconego innej osobie oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającego na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy wraz z odsetkami.
5. Jeżeli między data wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a data ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wnosi zwaloryzowany wkład budowlany, wg aktualnej wartości rynkowej lokalu.

6. W wypadku modernizacji budynku członek spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest obowiązany uzupełnić wkład budowlany.

### § 87

1. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu powstaje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własnościowego prawa do lokalu”.
2. Ekspektatywa własnościowego prawa do lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Nabycie ekspektatywy własnościowego prawa do lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy.
4. W razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków spółdzielni, zbycie staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.
5. Umowa zbycia ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

### § 88

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka spółdzielni lub spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę, gdy członek spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy, bez, których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu byłoby niemożliwe lub poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią w umowie inaczej.

### § 89

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

## § 90

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami budowy lokalu uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

## § 91

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, spółdzielnia obowiązana jest uiszczyć uprawnionemu wartość rynkową tego prawa.
2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalonego w sposób przewidziany w ust.2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmujący dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.
4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

## § 92

Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które swoje prawa od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu i przekazania do dyspozycji Spółdzielni w terminie trzech miesięcy od wygaśnięcia prawa. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

## § 93

1. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni wyznaczyć spośród siebie, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własnościowego prawa do lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu następuje wyznaczenie pełnomocnika w sądowym postępowaniu nieprocesowym; z wnioskiem w tej sprawie powinni wystąpić do sądu spadkobiercy lub Spółdzielnia.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust.1 stosuje się odpowiednio.

## § 94

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku i jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, złożyć deklarację członkowską.

## § 95

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólniej uciążliwym, przepis art.16 ustawy z 24 czerwca 1994r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.
2. Uprawnionym, których lokal został sprzedany nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

## § 96

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą przeznaczenia lokalu. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego, lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu.

## § 97

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 zbywa w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy. W takim wypadku Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych §91 ust.2 Statutu oraz z tytułu

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

## § 98

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przepisy o egzekucji z nieruchomości stosuje się odpowiednio, z tym, że przysądzenie prawa na rzecz licytanta nie może nastąpić, jeżeli nie został on przyjęty na członka Spółdzielni. W takim wypadku licytantowi przysługuje prawo roszczenia o zwrot złożonej rękojmi.

## § 99

Postanowienia dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio do lokalu o innym przeznaczeniu oraz do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, z wyjątkiem postanowień Statutu dotyczących rozliczania z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu.

## **ROZDZIAŁ 3. Odrębna własność lokalu.**

### § 100

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w §60, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym, że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków, zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

### § 101

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 3

miesiący 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 członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

## **§ 102**

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

## **§ 103**

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

## **ROZDZIAŁ 4.      Zamiana lokali.**

## **§ 104**

Spółdzielnia realizuje zamiany mieszkań poprzez:

1. ustanowienie (w granicach istniejących możliwości Spółdzielni) prawa do innego mieszkania spółdzielczego w zamian za zrzeczenie się przez członka uprawnień do dotychczas zajmowanego lokalu spółdzielczego i pozostawienie go do dyspozycji Spółdzielni,
2. umożliwienie członkom Spółdzielni i osobom posiadającym tytuł prawny do zajmowanego lokalu, zamiany lokali we własnym zakresie w drodze:
  - zamiany cywilnej,
  - zamiany spółdzielczej.

## **§ 105**

Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

## **§ 106**

Zamiana spółdzielcza dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni, najemcą lokalu spółdzielczego a osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu Spółdzielni pod względem formalnym, merytorycznym i rachunkowym.

## **§ 107**

Zamiana mieszkania między członkiem Spółdzielni, najemcą lokalu spółdzielczego a osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od wyrażenia zgody przez ten podmiot.

## **§ 108**

Przy rozliczeniach w związku z zamianą mieszkań stosuje się:

- 1) z członkami Spółdzielni posiadającymi spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu - zasady finansowe określone w Statucie w rozdziale wkłady mieszkaniowe i budowlane,
- 2) z najemcami - ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

## **ROZDZIAŁ 5.      Oplaty za używanie lokali.**

### **§ 109**

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię, zwane dalej opłatami za używanie lokali.
2. Postanowienia ust. 1 stosuje się także do spadkobiercy lub spadkobierców spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

3. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali o innym przeznaczeniu, wnoszą opłaty, o których mowa w ust. 1.
4. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię, zwane dalej opłatami za używanie lokali. Spółdzielnia może żądać wpłat na fundusz remontowy.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w ust.1 i 4 obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomością, koszty zakupu energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, domofonów oraz odpisu na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.
6. Do zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, o których mowa w ust.1 i 4 zalicza się w szczególności:
  - 1) spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz z odsetkami,
  - 2) koszty określenia przez Spółdzielnię przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali,
  - 3) poniesione a nie refundowane przez Skarb Państwa koszty scalenia lub podziału nieruchomości,
  - 4) opłaty publiczno-prawne.
7. Za opłaty, o których mowa w ust.1 – 6 solidarnie z członkami spółdzielni lub właścicielami lokali nie będącymi spółdzielni odpowiadają:
  - stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu .
  - osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
8. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 7 a ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

## **§ 110**

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 109 ust. 1, 3 i 4 jest ustalana przez Radę Nadzorczą na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości.

2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (za wyjątkiem kosztów zakupu ciepła), ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zakupu ciepła dla ogrzewania lokali i podgrzania wody, ich rozliczania oraz zasady ustalania opłat za ciepło określa regulamin rozliczeń kosztów zakupu ciepła dla ogrzewania lokali i podgrzania wody uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Różnica między faktycznymi kosztami i faktycznymi przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wyodrębnionej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

## § 111

1. Opłaty, o których mowa w § 110 ust. 1, 3 i 4 należy uiszczać, co miesiąc z góry do dnia 20-go każdego miesiąca. Za dzień zapłaty uważa się dzień, w którym została dokonana wpłata u pośrednika. Na wniosek członka, w uzasadnionych przypadkach, Zarząd może podjąć decyzję o przedłużeniu terminu płatności.
2. Obowiązek wnoszenia opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członkowi, a ustaje z dniem oddania lokalu do dyspozycji Spółdzielni.
3. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 110 ust.1, 3 i 4 Spółdzielnia nalicza odsetki w wysokości ustawowej. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza umotywowany wniosek członka może podjąć decyzję o umorzeniu w całości lub w części naliczonych odsetek.
4. Wszelkie bieżące wpłaty, w przypadku istnienia wymaganych należności w opłatach tego samego rodzaju są zaliczane według następującej kolejności:
  - 1) zaległe odsetki,
  - 2) koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego,
  - 3) opłaty bieżące.
5. Członek nie może samowolnie potrącać swoich należności przysługujących mu od Spółdzielni z należnych od niego opłat za używanie lokalu, wnoszonych do Spółdzielni, ma prawo natomiast zgłosić swoje wierzytelności wobec Spółdzielni do Zarządu i uzyskać w tej sprawie indywidualną decyzję.
6. zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków, co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Na żądanie członka Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat.
7. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej lub w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym,

o którym mowa w §43. Wystąpienie na drogę sądową lub drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego nie zwalnia członków z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

## **ROZDZIAŁ 6. Wynajem lokali.**

### **§112**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne lub lokale o innym przeznaczeniu:
  - 1) znajdujące się w budynkach wybudowanych lub nabytych w celu wynajmowania lokali,
  - 2) znajdujące się w innych budynkach Spółdzielni w sytuacjach uznanych przez Zarząd za uzasadnione.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Do wynajmu lokali mieszkalnych mają zastosowanie przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Spółdzielnia może wynajmować lokale o innym przeznaczeniu osobom fizycznym i prawnym.
5. Do wynajmu lokali o innym przeznaczeniu mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
6. Warunki wynajmu lokali są określane w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą.

## **ROZDZIAŁ 7. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu.**

### **§ 113**

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków własnych członków spółdzielni lub innych użytkowników lokali na wyposażenie i wykończenie mieszkań, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową i estetyczną mieszkania.
2. Dodatkowe wyposażanie mieszkań, jeśli nie jest wykonywane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.

3. Rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu będzie uwzględniane w wycenie wartości rynkowej lokalu dokonanej przez rzeczoznawcę, a w przypadku zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu rozliczenia z tego tytułu dokonywane będą bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

## **POSTANOWIENIA KOŃCOWE.**

### **§ 114**

Regulamin porządku domowego w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię uchwała Rada Nadzorcza.

### **§ 115**

1. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Regulamin powinien przede wszystkim określać:
  - 1) naprawy obciążające Spółdzielnię,
  - 2) naprawy obciążające członka Spółdzielni
3. naprawy w części obciążające Spółdzielnię, a w części członka z podaniem proporcji tych obciążeń.

### **§ 116**

Do czasu uchwalenia regulaminów przewidzianych niniejszym statutem zachowują moc regulaminy dotychczasowe, jeżeli nie są sprzeczne ze Statutem.

### **§ 117**

Postanowienia statutu dotyczące czasu trwania przedstawicielstwa (§17 ust.2) mają zastosowanie począwszy od wyborów dokonanych po zarejestrowaniu niniejszego statutu.

### **§ 118**

Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Zebranie Przedstawicieli z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

## § 119

Z dniem zarejestrowania niniejszego Statutu traci moc Statut uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli dnia 22 listopada 2003 r. z późniejszymi zmianami.

Statut został zarejestrowany przez SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ WE WROCŁAWIU, IX WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO w dniu 26.09.2006r. Sygnatura sprawy: WR.IX NS-REJ.KRS/011165/06/128.