

## TEKST UJEDNOLICONY STATUTU

### *STATUT*

*Spółdzielni Mieszkaniowej w Żaganiu  
przyjęto uchwałą N.Z.P.Cz. nr 2/2004 z dnia 9 stycznia 2004r.  
ze zmianami Uchwała Z.P. nr 2/2007 z 28.11.2007r.*

*Uchwała Walnego Zgromadzenia nr 8/2010 z 15.06.2010r.*

*Uchwały Walnego Zgromadzenia nr 7/2012, 8/2012, 9/2012 z 15.06.2012 r.*

*Uchwały Walnego Zgromadzenia nr 7/2013, 8/2013, 9/2013, 10/2013, 11/2013 z  
21.06.2013 r.*

*Uchwały Walnego Zgromadzenia nr 10/2015, 11/2015 z 29.05.2015 r.*

*Uchwała Walnego Zgromadzenia nr 10/2017 z 14.06.2017 r.*

*Uchwała Walnego Zgromadzenia nr 9/2018 z 21.06.2018 r.*

*Uchwała Walnego Zgromadzenia nr 10/2019 z 10.06.2019 r.*

2019

STATUT  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W ŻAGANIU

*I Postanowienia ogólne*

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W ŻAGANIU zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest Żagań.
3. Terenem działania Spółdzielni jest Rzeczpospolita Polska.
4. Majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków. Spółdzielnia jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego i posiada osobowość prawną.
5. Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które prowadzi wspólne przedsiębiorstwo w celu zaspokajania interesów, potrzeb ekonomicznych, bytowych i kulturalnych swoich członków.
6. Spółdzielnia w swojej działalności kieruje się zasadą dobra wspólnego wszystkich jej członków.
7. Spółdzielnia może prowadzić także działalność na rzecz swoich członków, ich rodzin oraz lokalnego środowiska społecznego na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 2

Czas trwania Spółdzielni jest nieokreślony.

§ 3

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy Prawo spółdzielcze z 16 września 1982 r. z późniejszymi zmianami, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. z późniejszymi zmianami, innych ustaw oraz zarejestrowanego niniejszego Statutu.

*II Przedmiot działalności Spółdzielni*

§ 4

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb swoich członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.
2. Do domów jednorodzinnych stosuje się postanowienia Statutu dotyczące lokali.
3. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

1/ budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,

2/ budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,

3/ budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów, a także udzielanie pomocy członkom przy budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,

4/ budowanie lub nabywanie budynków i garaży w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,

5/ budowanie budynków w celu ustanowienia spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych lub lokali mieszkalnych na wynajem, przy wykorzystaniu kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego zgodnie z ustawą z dnia 26.10.1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego,

6/ ustanawianie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i odrębnej własności lokali na warunkach określonych w Statucie,

7/ zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni oraz nieruchomościami stanowiącymi własność członków i osób niebędących członkami spółdzielni,

8/ zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości i świadczenie usług na ich rzecz w zakresie działalności remontowej i budowlanej,

9/ prowadzenie innej działalności gospodarczej, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1, a w szczególności:

- działalności remontowej i budowlanej na rzecz osób trzecich,
- działalności w zakresie usług inwestycyjnych na rzecz osób trzecich.

10/ wynajem lokali użytkowych oraz wdzierżawianie części zasobów Spółdzielni osobom trzecim prowadzącym w nich działalność gospodarczą.

4. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie.
5. Spółdzielnia może współdziałać na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe i cywilne, a także – w przypadkach gospodarczo uzasadnionych – zawierać umowy w przedmiocie zarządzania nieruchomościami.
6. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym

członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

7. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do udziałów w nieruchomości wspólnej.

### III Członkowie Spółdzielni, ich prawa i obowiązki

#### A. PRZYJĘCIE CZŁONKÓW

##### § 5

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1/ której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
  - 2/ której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - 3/ której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 4/ której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności".
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub osoba prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

##### § 6

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1/ nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2/ nabycia ekspektatywy własności;
  - 3/ zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
  - 4/ zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
  - 5/ upływu terminu jednego roku, o którym mowa w § 64 ust. 2 i § 64 ust. 8 Statutu, w przypadkach przewidzianych w § 64 ust. 1 i § 64 ust. 5 Statutu, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w § 64 ust. 1 i § 64 ust. 5 Statutu, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
  - 6/ prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w § 64 ust. 2 i § 64 ust. 8 Statutu, w przypadkach przewidzianych w § 64 ust. 1 i § 64 ust. 5 Statutu, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
2. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu staje się członkiem Spółdzielni z chwilą złożenia deklaracji w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Deklaracja powinna zawierać:
  - 1/ imię i nazwisko, PESEL oraz miejsce zamieszkania, adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż miejsce zamieszkania;
  - 2/ nazwę i siedzibę oraz nr w KRS - w przypadku osoby prawnej;
3. Rada Nadzorcza stwierdza przyjęcie w poczet członków Spółdzielni z dniem złożenia deklaracji przez osobę, o której mowa w ust. 2. Zarząd niezwłocznie zawiadamia pisemnie osobę, o której mowa w ust. 2 o przyjęciu jej w poczet członków Spółdzielni.

##### § 7

Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska, Pesel oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi - ich nazwę, nr w KRS i siedzibę), datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr. Dopuszcza się prowadzenie rejestru członków w formie elektronicznej.

## B. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

### § 8

#### 1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1/ czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni z zastrzeżeniem, że w skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni,
- 2/ prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
- 3/ prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu (w przypadku podziału Walnego Zgromadzenia na części – w odpowiedniej części, zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej) oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
- 4/ prawo zgłaszania projektów uchwał na Walne Zgromadzenie i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku jego obrad oraz prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał na zasadach określonych w Statucie,
- 5/ prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 6/ prawo zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, na zasadach określonych w ust. 2, ust. 3 i ust. 4,
- 7/ prawo otrzymania odpisu Statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, na zasadach określonych w ust. 2, ust. 3 i ust. 4,
- 8/ prawo do zaskarżania do sądu uchwał organów Spółdzielni z powodu ich niezgodności z przepisami prawa i Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie członka,
- 9/ prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i terminie określonym w Statucie,
- 10/ prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi w wszelkich urządzeniach i pomieszczeniach wspólnych w danej nieruchomości na warunkach określonych w Regulaminie użytkownika lokali oraz porządku domowego, a także z usług i świadczeń Spółdzielni w ramach jej statutowej działalności,
- 11/ prawo do korzystania z prowadzonej przez Spółdzielnię działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,

- 12/ prawo do zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym w Statucie,
  - 13/ prawo do żądania zawarcia umowy:
    - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
    - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 14/ prawo do zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym w Statucie,
  - 15/ prawo do zamiany lokalu,
  - 16/ prawo do informacji odnośnie zmiany wysokości wnoszonych przez członka opłat z tytułu korzystania z lokali, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego; w przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, członek ma prawo do informacji, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin; zmiany wysokości opłat wymagają uzasadnienia na piśmie,
  - 17/ prawo kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, a po jego wyczerpaniu na drodze sądowej lub bezpośrednio na drodze sądowej; w przypadku wystąpienia na drogę sądową opłaty wnosi się w dotychczasowej wysokości,
  - 18/ prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
  - 19/ prawo do udziału w nadwyżce bilansowej,
  - 20/ korzystanie z innych praw określonych w Statucie.
2. Jeżeli członek chce zaznajomić się z dokumentami, o których mowa w § 8 ust. 1 pkt 6 lub otrzymać kopie dokumentów wymienionych w § 8 ust. 1 pkt 7 musi złożyć do Zarządu Spółdzielni pisemny wniosek, zawierający wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać lub których kopie chce otrzymać.
  3. Terminy udostępniania dokumentów, o których mowa w ust. 2 oraz wysokość kosztów, jakie ponosi członek wnioskujący o sporządzenie odpisów i kopii dokumentów określa Rada Nadzorcza. Statut i regulaminy uchwalone na podstawie Statutu członek otrzymuje bezpłatnie.
  4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

5. Uprawnienia przewidziane w § 8 ust. 1 pkt 6 i pkt 7 nie mogą naruszać ustawy o ochronie danych osobowych

#### § 9

Członek Spółdzielni jest obowiązany:

1. – uchylony -
2. wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany (w tym na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego w umowie);
3. pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach dotyczy dokonania podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości;
4. przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni;
5. dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie;
6. uiszczać opłaty z tytułu używania lokali, a nadto pokrywać zobowiązania Spółdzielni zgodnie z postanowieniami Statutu i uchwał Walnego Zgromadzenia;
7. dokonywać spłaty kredytów mieszkaniowych i odsetek w terminach ustalonych przez bank – kredytodawcę i Spółdzielnię w części jego dotyczącej;
8. uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich, a w szczególności:
  - a) z tytułu spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na finansowanie remontów,
  - b) z tytułu poniesionych, a nie zrefundowanych przez Skarb Państwa kosztów scalania i podziału nieruchomości, jak również kosztów z tyt. oznaczenia poszczególnych nieruchomości obejmujących budynek, w którym ustanowiono odrębną własność;
9. – uchylony -
10. zawiadomić pisemnie Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia do Spółdzielni oraz danych mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze Spółdzielnią;
11. przystąpić w wyznaczonym terminie do aktu notarialnego dotyczącego ustanowienia odrębnej własności lokalu lub domu;
12. pokryć wszelkie koszty związane z ustanowieniem odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu, domu jednorodzinnego;
13. pokrywać koszty wezwań do zapłaty zaległości wobec Spółdzielni - skierowanych do członka zalegającego z opłatami;
14. remontować, konserwować i dokonywać napraw lokalu określonych odrębnym regulaminem;
15. uzyskać zgodę Spółdzielni na wprowadzenie istotnych zmian w lokalu w stosunku do pierwotnych rozwiązań projektowych oraz na montowanie urządzeń na częściach wspólnych budynku;

16. udostępnić niezwłocznie lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, okresowego i doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu prac i ich wykonania, dokonania pomiarów z natury, itp.;
17. przestrzegać przepisów bezpieczeństwa pożarowego, zwłaszcza w zakresie konserwacji i naprawy instalacji elektrycznej i gazowej w zajmowanym lokalu;
18. udostępnić lokal, jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, w przypadku przebudowy lub modernizacji;
19. na żądanie i koszt Spółdzielni przenieść się z osobami wspólnie zamieszkującymi na okres nie dłuższy niż 12 miesięcy do lokalu zamiennego, w miarę możliwości o porównywalnym standardzie do lokalu opuszczonego, jeżeli jest to konieczne ze względu na rodzaj i zakres prac remontowych, modernizacyjnych lub związanych z przebudową;
20. wносить opłaty za lokal zamienny nie wyższe niż za lokal opuszczony bez względu na wyposażenie lokalu zamiennego;
21. opróżnić lokal wraz z osobami i rzeczami w ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu praw do lokalu mieszkalnego; na Spółdzielni w takim przypadku nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu;
22. pokryć koszty ekspertyz, badań, opinii zleconych na wniosek członka, jeżeli ich wyniki nie potwierdzają niezgodności z prawem budowlanym, energetycznym i innymi przepisami prawa – zarzucanej przez członka;
23. uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia;
24. regulować należności wynikające z rozliczenia kosztów różnicy wskazań między wodomierzem głównym w budynku a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych w poszczególnych lokalach w tym budynku, według metody rozliczania przyjętej w Spółdzielni;
25. wykonywać inne obowiązki określone w Statucie.

#### C. USTANIE CZŁONKOSTWA

##### § 10

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
- 1/ wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2/ zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 3/ zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 4/ zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
  - 5/ wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 6/ rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w § 43 Statutu;

7/ śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej – w przypadku jej ustania.

2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

#### § 11

1. Właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. – uchylony -
3. Okres wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 1 wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Za datę wystąpienia członka uważa się następną dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

#### § 12

uchylony

#### § 13

uchylony

#### § 14

uchylony

#### § 15

uchylony

#### § 16

uchylony

#### § 17

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpił zgon, a osobę prawną ze skutkiem od daty jej wykreślenia z rejestru.

### D. OPŁATY Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA LOKALU

#### § 18

uchylony

#### § 19

uchylony

#### § 20

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu, z zastrzeżeniem § 4 ust. 6 Statutu.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem § 4 ust. 6 i ust. 7 Statutu.
5. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
6. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane, zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, uiszczać odszkodowanie w wysokości opłat, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego nie wygasło.
7. Członkowie i osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują prawa do lokali w zasobach Spółdzielni, uczestniczą w spłacie kredytów inwestycyjnych zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz z odsetkami oraz ponoszą koszty określenia przez Spółdzielnię odrębnej własności lokali i nabycia prawa wieczystego użytkowania lub własności gruntów.

8. W przypadku opomiarowania energii cieplnej oraz wody Spółdzielnia stosuje system indywidualnego rozliczania lokali w tym zakresie. Osoby korzystające z lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu są obowiązane regulować należności wynikające z rozliczenia kosztów różnicy wskazań między wodomierzem głównym w budynku a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych w poszczególnych lokalach w tym budynku, według metody rozliczania przyjętej w Spółdzielni.
9. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1, 2, 3 i 4 obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
10. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych wymienionych w ust. 3 i ust. 4 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku lub budynkach stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.
11. Szczegółowe zasady ustalania i rozliczania kosztów i przychodów z tytułu opłat za korzystanie z lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 21

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 20 ust. 1 – 4 Statutu;
  - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
2. Wysokość opłat, o których mowa w § 20 ust. 1 – 4 Statutu jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przewidzianych do poniesienia w danym roku obrachunkowym z uwzględnieniem ust. 1 i ust. 2.
3. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za korzystanie z lokali, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

4. Wysokość spłaty kredytów wraz z odsetkami, o których mowa w § 20 ust. 7 Statutu ustalana jest na podstawie odrębnych przepisów i umów.
5. Za opłaty, o których mowa w § 20 Statutu, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby stale zamieszkujące z nimi w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność wyżej wymienionych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

#### § 22

1. Opłaty, o których mowa w § 20 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca. Za dzień zapłaty przyjmuje się dzień, w którym wpłata została zaksięgowana na koncie bankowym Spółdzielni. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji lokalu lub w innych przypadkach wskazanych w Statucie i ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych
2. Nie wniesienie opłat w terminie powoduje naliczanie odsetek ustawowych.
3. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 20 ust. 1-4, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 20 ust. 1-4, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
4. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia przez członka Spółdzielni na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub drogę sądową ponosi on opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

5. Spłaty rat kredytów, o których mowa w ustawie o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, refundacji bankom i zmianie niektórych ustaw, członek dokonuje do dnia 15-tego każdego miesiąca.
6. Spłaty rat kredytów innych niż wymienione w ust. 5, członek dokonuje w terminie wskazanym przez Zarząd.
7. Nie wniesienie raty spłaty kredytu w terminie, powoduje naliczenie odsetek w wysokości ustalonej przez bank - kredytodawcę lub ustalonych zgodnie z umową.
8. Nieregularne i nieterminowe dokonywanie spłat rat kredytów w ciągu roku kalendarzowego powoduje utratę uprawnień do anulowania oprocentowania odsetek przejściowo wykupionych przez budżet państwa zgodnie z postanowieniami ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, refundacji bankom i zmianie niektórych ustaw.
9. Uzyskane anulowanie oprocentowania odsetek, o których mowa w ust. 8 przeznacza się na fundusz spłaty kredytów i odsetek.
10. Nie anulowane oprocentowania odsetek przez nieregularną i nieterminową spłatę rat przez członka, stanowi zwiększenie stanu jego zadłużenia kredytowego wobec Spółdzielni.
11. Za datę uregulowania każdego zobowiązania członka wobec Spółdzielni, przyjmuje się datę wpływu środków na rachunek Spółdzielni.
12. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat z tytułu używania lokali i spłat rat kredytowych.

#### IV Organy Spółdzielni

##### § 23

Organami Spółdzielni są:

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

##### § 24

Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały i uchwalonego wniosku przez organ Spółdzielni, uwzględnia się głosy oddane za i przeciw uchwale lub wnioskowi, o ile postanowienia Statutu nie stanowią inaczej.

#### A. WALNE ZGROMADZENIE

##### § 25

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

##### § 26

1. Jeżeli liczba członków Spółdzielni przekracza 500 osób, Walne Zgromadzenie zostaje podzielone na części.
2. Szczegółowe zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Członek Spółdzielni ma prawo brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik członka Spółdzielni nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Członek zarządu ani pracownik spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu.
4. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
5. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie, będące członkami Spółdzielni, biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych.
6. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
7. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.



8. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu, a także przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej i inne osoby zaproszone przez Zarząd.

#### § 27

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni;
  - 2) uchylanie zawieszenia członka Rady Nadzorczej;
  - 3) rozpatrywanie i ocena wyników działalności Spółdzielni, a w szczególności:
    - a) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej i Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium Zarządowi;
    - b) rozpatrywanie wniosków wynikających z protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;
  - 4) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej;
  - 5) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki finansowej lub sposobu pokrycia strat;
  - 6) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej;
  - 7) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, połączenia Spółdzielni, jej podziału i likwidacji, a także przyłączenia jej jednostek organizacyjnych do innych spółdzielni;
  - 8) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich;
  - 9) uchwalanie zmian statutu;
  - 10) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jakie Spółdzielnia może zaciągnąć;
  - 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego; wybór delegatów i ich zastępców na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona;
  - 12) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej;
  - 13) podejmowanie uchwał w sprawie kosztów związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jakie ponosić będą członkowie Spółdzielni;
  - 14) podejmowanie uchwał w przedmiocie umorzenia należności Spółdzielni;
  - 15) powołanie doraźnych komisji do zbadania spraw zleconych przez Walne Zgromadzenie.

- 16) podejmowanie uchwał w sprawach dotyczących ogółu członków, w zakresie ich praw i obowiązków o charakterze majątkowym lub niemajątkowym.

2. Walne Zgromadzenie może odwołać Zarząd, jeżeli nie udzieliło mu absolutorium.

#### § 28

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca, ustalając czas, miejsce i porządek obrad.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku wskazanym w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
5. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków – w formie wywieszonych ogłoszeń na klatkach schodowych na tablicach ogłoszeniowych oraz na stronie internetowej spółdzielni, związek rewizyjny – na piśmie, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz pouczenie o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
6. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
7. Walne Zgromadzenie i jego części są ważne niezależnie od liczby obecnych na nich członków.
8. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowywanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
9. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 8, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego

Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

10. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
11. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
12. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni oraz przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyło łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania. Uchwały w sprawach zbycia nieruchomości oraz zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, podejmowane są większością 2/3 głosów z ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
13. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu lub jego częściach odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej, a także odwołania Zarządu na skutek nie udzielenia mu absolutorium.
14. Zarząd w terminie 14 dni od dnia obrad ostatniej części Walnego Zgromadzenia zobowiązany jest do stwierdzenia pod względem formalnym, podjętych przez Walne Zgromadzenie uchwał, które poddane były pod głosowanie zgodnie z porządkiem obrad. Podstawą stwierdzenia przez Zarząd podjętych przez Walne Zgromadzenie uchwał są protokoły poszczególnych części Walnego Zgromadzenia sporządzone zgodnie z § 29 Statutu.

#### § 29

1. Obrady Walnego Zgromadzenia lub jego poszczególnych części otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie albo jego części wybierają Prezydium w składzie co najmniej: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium.
3. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu albo na jego poszczególnych częściach wybierają także ze swego grona:
  - 1) Komisję mandatowo – skrutacyjną w składzie 3 osób, której zadaniem jest sprawdzenie listy członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu albo jego części, zbadanie ważności pełnomocnictw, o których mowa w § 26 ust. 3 i ust. 4 Statutu oraz ustalenie, czy Walne Zgromadzenie albo

jego część zostały zwołane prawidłowo i czy są zdolne do podejmowania uchwał, a także dokonanie obliczenia wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu oraz wykonywanie innych czynności związanych z przeprowadzaniem głosowania; Komisja sprawdza także listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej zgłaszanych zgodnie z § 32 Statutu i przeprowadza wybory w głosowaniu tajnym;

- 2) Komisję wnioskową – w składzie 3 osób, której zadaniem jest rozpatrzenie pod względem formalnym i merytorycznym zgłaszanych na piśmie wniosków i przedstawienie ich Walnemu Zgromadzeniu albo jego części;
- 3) inne komisje w miarę potrzeb.
4. Każda komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego i sekretarza.
5. Z obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
6. Protokoły sporządzają także komisje Walnego Zgromadzenia albo jego części, które podpisują przewodniczący komisji i sekretarz komisji, a następnie przekazują sekretarzowi Walnego Zgromadzenia lub jego części.
7. Protokoły wymienione w ust. 5 i ust. 6 przechowuje Zarząd co najmniej 10 lat.
8. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin Walnego Zgromadzenia.

#### § 30

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznawania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

6. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

## B. RADA NADZORCZA

### § 31

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

### § 32

1. Rada Nadzorcza składa się z 7 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.
2. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana, do Walnego Zgromadzenia odbywanego przed upływem 3 lat od wyborów.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
4. Walne Zgromadzenie wybiera członków Rady Nadzorczej w głosowaniu tajnym spośród kandydatów, którzy muszą być zgłoszeni w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Liczba kandydatów jest nieograniczona.
5. Kandydat na członka Rady Nadzorczej musi być zgłoszony na piśmie i poparty przez co najmniej 20 członków Spółdzielni. Zgłoszenie powinno zawierać imię i nazwisko kandydata oraz adresy, imiona i nazwiska członków zgłaszających kandydata wraz z ich podpisem. Do zgłoszenia kandydata należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie. Zgłoszenie nie spełniające powyższych warunków skutkuje nie ujęciem osoby zgłaszanej na liście kandydatów na członków Rady Nadzorczej.
6. Za osoby wybrane do Rady Nadzorczej uważa się kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów spośród ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu albo we wszystkich jego częściach.
7. Jeżeli w wyniku głosowania nie zostanie wybrana wymagana w Statucie ilość członków Rady Nadzorczej, ponieważ kandydaci na członków Rady Nadzorczej otrzymali taką samą ilość głosów, o wyborze w skład Rady Nadzorczej decyduje najniższy numer członkowski wynikający z rejestru członków prowadzonego przez Spółdzielnię.
8. Postanowienia § 28 ust. 14 Statutu stosuje się odpowiednio.

9. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie;
  - 2) zrzeczenia się mandatu;
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.
10. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat w trakcie kadencji, wchodzi członek wybrany w wyborach uzupełniających na najbliższym Walnym Zgromadzeniu. Do czasu wyboru członka Rady Nadzorczej i uzupełnienia jej składu – Rada Nadzorcza może podejmować uchwały, jeżeli jej skład nie zmniejszył się więcej niż o 50 %.
11. Członek wybrany w wyborach uzupełniających zachowuje mandat do końca kadencji Rady Nadzorczej.
12. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako właściciele, akcjonariusze, wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni w rejonie jej działania.
13. Członek Rady Nadzorczej może być zawieszony w pełnieniu swoich funkcji przez Radę Nadzorczą z przyczyn określonych w ust. 12. Rada Nadzorcza powinna podjąć decyzję w sprawie zawieszenia w ciągu 1 miesiąca od dnia powzięcia wiadomości o zaistnieniu wyżej wymienionych okoliczności.
14. Decyzję w sprawie uchylenia zawieszenia bądź odwołania zawieszzonego członka Rady Nadzorczej podejmuje najbliższe Walne Zgromadzenie.

### § 33

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. przestrzeganie kierunków i wytycznych przyjętych przez Walne Zgromadzenie;
2. uchwalanie planów gospodarczych;
3. nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
  - a) badanie okresowych sprawozdań i sprawozdań finansowych,
  - b) dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
  - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków;
4. podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy celowych;
5. wybór i odwoływanie Prezesa Zarządu Spółdzielni; zawierając umowę o pracę Rada Nadzorcza nie może przyznać Prezesowi Zarządu uprawnień i dodatkowych świadczeń nie wynikających wprost z przepisów prawa pracy i prawa spółdzielczego;
6. – uchylony -

7. podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej;
8. podejmowanie uchwał w sprawach przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowanie z nich;
9. zatwierdzanie struktury organizacyjnej i wyrażanie zgody na ustanowienie pełnomocnika Zarządu za wyjątkiem pełnomocnika procesowego Spółdzielni;
10. rozpatrywanie skarg na działalność Prezesa Zarządu;
11. składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych;
12. podejmowanie uchwały w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią, a Prezesem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie Prezesa Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych;
13. uchwalanie regulaminu Zarządu;
14. uchwalanie regulaminu porządku domowego;
15. uchwalanie regulaminów nie zastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia i Zarządu;
16. uchwalanie zasad ustalania opłat za korzystanie z usług i urządzeń Spółdzielni oraz wytycznych w sprawie zasad ustalania opłat za używanie lokali;
17. uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów;
18. ustalanie zasad i zaliczanie członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia;
19. uchwalanie zasad określających obowiązki Spółdzielni i jej członków w zakresie napraw lokali (wewnątrz) oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale;
20. rozpatrywanie i opiniowanie sposobu realizacji wniosków zgłoszonych w sprawach Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie;
21. uczestniczenie w lustracji Spółdzielni;
22. uchwalanie zasad przeprowadzania przetargów na sprzedaż lokali, które zostały oddane do dyspozycji Spółdzielni oraz wynajmowania lokali – członkowie Rady Nadzorczej mogą z głosem doradczym uczestniczyć w komisjach rozstrzygających przetargi ogłoszone przez Spółdzielnię, pod warunkiem, że nie są właścicielami, współwłaścicielami ani pracownikami podmiotów przystępujących do przetargu;
23. wybór biegłego rewidenta w celu badania sprawozdania finansowego;
24. podejmowanie uchwał w sprawie stwierdzenia przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osób, o których mowa w § 6 ust. 2 Statutu;
25. ustalanie warunków dzierżawy lokali użytkowych i gruntu Spółdzielni;

26. uchwalanie regulaminu dotyczącego udostępniania dokumentów, o których mowa w § 8 ust. 1 pkt 6 i pkt 7 oraz wysokości kosztów, jakie ponosi członek wnioskujący o sporządzenie odpisów i kopii tych dokumentów;
27. zwoływanie Walnego Zgromadzenia na warunkach określonych w Statucie;
28. inne działania wymienione w Statucie.

#### § 34

1. Rada Nadzorcza może żądać od Prezesa Zarządu sprawozdań i wyjaśnień oraz wydelegować członka Rady Nadzorczej do przeglądania ksiąg i dokumentów w siedzibie Spółdzielni i sprawdzania stanu majątku Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

#### § 35

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona przewodniczącego, jego zastępcę i sekretarza oraz w miarę potrzeby komisje, w tym komisję rewizyjną, ustalając zakres ich działania.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje co najmniej raz na kwartał, przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego zastępca. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd w terminie 14 dni od Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru Rady Nadzorczej, w celu jej ukonstytuowania.
3. Posiedzenie Rady winno być zwołane także na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Prezesa Zarządu nie później niż w ciągu 14 dni od daty zgłoszenia wniosku.
4. W posiedzeniu Rady Nadzorczej może uczestniczyć Prezes Zarządu oraz inne osoby zaproszone przez przewodniczącego Rady Nadzorczej.
5. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń i wynosi 1/3 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

#### § 36

Regulamin Rady Nadzorczej określa szczegółowo tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej.

#### C. ZARZĄD

#### § 37

1. Zarząd jest jednoosobowy – jest nim Prezes Zarządu.

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz. Prezes Zarządu jest kierownikiem zakładu pracy w rozumieniu kodeksu pracy.

2. Zarząd wybiera Rada Nadzorcza, w wyniku postępowania konkursowego, w głosowaniu tajnym spośród kandydatów zgłoszonych do konkursu. Warunki konkursu ustala Rada Nadzorcza. Po upływie kadencji Prezesa Zarządu Rada Nadzorcza może odstąpić od wyboru Prezesa w postępowaniu konkursowym i zawrzeć umowę o pracę z dotychczasowym Prezesem na kolejną kadencję.
3. Prezes Zarządu może być w każdej chwili odwołany przez Radę Nadzorczą. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. W przypadku stwierdzenia naruszenia przez Prezesa Zarządu lub Pełnomocnika Zarządu zakazu konkurencji określonego w ust. 6 – Rada Nadzorcza na najbliższym posiedzeniu, nie później jednak niż w ciągu 1 miesiąca od powzięcia wiadomości o naruszeniu zakazu, podejmuje uchwałę o odwołaniu Prezesa Zarządu lub cofa zgodę na udzielanie pełnomocnictwa pełnomocnikowi Zarządu. Ponadto Prezes Zarządu może odwołać Walne Zgromadzenie w przypadku nie udzielenia absolutorium.
4. Odwołanie Prezesa Zarządu jest równoznaczne z wypowiedzeniem umowy o pracę i nie narusza uprawnień Prezesa Zarządu wynikających ze stosunku pracy.
5. Prezes Zarządu i Pełnomocnicy Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako właściciele, akcjonariusze, wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni w rejonie jej działania.
6. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej, Zarządu i Pełnomocnika Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
7. Osoby skazane prawomocnym wyrokiem za przestępstwa popełnione umyślnie nie mogą pełnić funkcji Prezesa Zarządu oraz nie mogą być pełnomocnikami Zarządu.

#### § 38

Zarząd składa sprawozdanie z działalności Radzie Nadzorczej oraz Walnemu Zgromadzeniu.

#### § 39

Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych ustawą prawo spółdzielcze, ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutem – innym organom Spółdzielni, a w szczególności:

1. zawieranie umów o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego oraz prawa odrębnej własności lokalu, umów najmu lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, umów dzierżawy,

a także umów w sprawie przekształcenia tytułów prawnych do lokali zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych;

2. sporządzanie projektów planów gospodarczych oraz struktury organizacyjnej Spółdzielni w ramach kierunków i wytycznych przyjętych przez Walne Zgromadzenie;
3. prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i regulaminów oraz wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;
4. zabezpieczenie majątku Spółdzielni;
5. sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu;
6. zwoływanie Walnego Zgromadzenia na warunkach określonych w Statucie;
7. zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie;
8. udzielanie pełnomocnictw za zgodą Rady Nadzorczej;
9. współdziałanie z organami administracji rządowej i samorządowej, organizacjami spółdzielczymi, gospodarczymi i społecznymi;
10. ustalanie opłat za usługi Spółdzielni, w tym reklamy, szyldy itp., umieszczane na terenie Spółdzielni.
11. Uchwalanie regulaminu wynagradzania pracowników Spółdzielni oraz regulaminu zakładowego funduszu świadczeń socjalnych.

#### § 40

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają: Prezes Zarządu łącznie z Pełnomocnikiem Zarządu lub dwaj Pełnomocnicy.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione zamieszczają swoje podpisy.

#### D. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

#### § 41

1. Członkowie Rady Nadzorczej oraz Prezes Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
2. Prezes Zarządu, członek Rady Nadzorczej i Pełnomocnik Zarządu winni czynu lub zaniechania, przez które Spółdzielnia poniosła szkodę, odpowiadają za nią osobiście.
3. Członek zarządu, rady nadzorczej odpowiada wobec spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

§ 42

1. Wnioski członków Spółdzielni w sprawach między członkiem, a Spółdzielnią powinny być rozstrzygane w ciągu 30 dni, a jeżeli sprawa jest skomplikowana – w ciągu 60 dni od daty ich złożenia, z powiadomieniem członka o terminie 60-dniowym załatwienia sprawy oraz przyczynie przedłużenia terminu.
2. O uchwale organu Spółdzielni, członek powinien być zawiadomiony w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia. Decyzja odmowna powinna zawierać uzasadnienie z pouczeniem o prawie do odwołania się od tej uchwały w przewidzianym terminie i o skutkach niezachowania terminu.
3. Członkowi Spółdzielni służy prawo odwołania się do Rady Nadzorczej od decyzji Zarządu.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje prawo odwołania się do Walnego Zgromadzenia w ciągu 14 dni od daty jej otrzymania na piśmie. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone, co najmniej 30 dni przed jego zwołaniem. Odpis uchwały Walnego Zgromadzenia doręcza się odwołującemu się członkowi w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia może być zaskarżona do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub Statutem, w terminie sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, a jeżeli zaskarża ją członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu – termin do zaskarżenia wynosi sześć tygodni od daty powzięcia wiadomości o podjęciu uchwały, lecz nie później niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
6. Wnioski osób lub członków kierowane do Zarządu w sprawie dotyczącej stosunku członkostwa powinny być rozpatrzone w ciągu 1 miesiąca. W razie odmownego załatwienia wniosku w tej sprawie, Zarząd zobowiązany jest podać uzasadnienie i pouczyć członka lub osobę składającą wniosek o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Odwołanie powinno być wniesione na piśmie w ciągu 14 dni od daty zawiadomienia o odmownej decyzji Zarządu.
7. W przypadku wniesienia odwołania od decyzji organu Spółdzielni po upływie terminu – organ powinien odwołanie rozpatrzyć, jeżeli opóźnienie nie przekracza 3 miesięcy i usprawiedliwione jest szczególnymi okolicznościami dot. odwołującego się. Członek jest zobowiązany wykazać okoliczności usprawiedliwiające opóźnienie,
8. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu

wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 43

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu lub domu jednorodzinnego.
2. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - a) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
  - b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
  - c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
  - d) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
  - e) określenie tytułu prawnego do gruntów pod budowę;
  - f) określenie terminów wpłat wkładu budowlanego;
  - g) określenie terminu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy;
  - h) określenie terminu ustanowienia odrębnej własności lokalu;
  - i) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
3. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal.
4. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
5. Wkład budowlany osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności, o której mowa w ust. 1, zobowiązana jest wnieść w całości przed ustanowieniem na jej rzecz prawa do lokalu.
6. Wysokość zaliczki na wkład budowlany, wysokość rat spłaty pozostałej części wkładu budowlanego i terminy dokonywania wpłat ustala Zarząd.
7. Zasady ustalania kosztów budowy i ich rozliczania na poszczególne lokale uchwała Rada Nadzorcza.

8. W przypadku budowy lokali, do których Spółdzielnia ustanawia odrębną własność lokalu rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu rozszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

#### § 44

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami budowy lokalu, uprawnionym lub zobowiązanym z tego tytułu jest osoba, której w dacie rozliczenia przysługuje ekspektatywa własności.

#### § 45

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 43 Statutu, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Nabywanie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.

3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### § 46

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 43 Statutu.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 43 Statutu, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 43 ust. 2 pkt a) Statutu, 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 w umowie postanowią inaczej.

3. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu osoba, z którą Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązana jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jej lokal.

#### § 47

1. Prawo odrębnej własności lokalu uprawnia do używania lokalu oraz do dysponowania lokalem, w szczególności zbycia lokalu, oddania go w najem lub do bezpłatnego używania, a także do współkorzystania z nieruchomości wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem i zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnych służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki – przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomościach wspólnych.

#### § 48

Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 43 Statutu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

#### § 49

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 43 Statutu, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.

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

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

4. Zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu następuje w kolejności wynikającej z zawarcia umów o budowę lokalu przy uwzględnieniu kolejności wniesienia wkładu budowlanego lub wymaganej zaliczki na ten wkład.

#### § 50

Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali.

#### § 51

Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po

wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami Spółdzielni.

## VII Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

### § 52

1. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym. Jest to prawo zbywalne, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie zbycie samego wkładu jest nieważne. Zbycie prawa do części lokalu jest niedopuszczalne, chyba że zbywana część odpowiada kryteriom samodzielności lokalu.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie ze stanem faktycznym jest nieważna.
5. Umowa zbycia wymaga formy aktu notarialnego.
6. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których założone zostały księgi wieczyste. Rejestr może być prowadzony w formie elektronicznej.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu lub jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz

Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

8. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.
9. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek albo osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

### § 53

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
  - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 20 Statutu.
2. Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w ust. 1, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
3. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

### § 54

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



3. Obowiązek ponoszenia opłat związanych z lokalem obciąża solidarnie uprawnionych.
4. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 20 Statutu, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

#### § 55

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia obowiązana jest wypłacić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa prawa do lokalu, ustalana zgodnie z ust. 2 nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od nabywcy obejmującego lokal w wyniku przetargu. Regulamin przetargu uchwała Rada Nadzorcza.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu przez członka wraz z zamieszkującymi z nim osobami, które swoje prawa wywodzą od członka. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

#### § 56

1. W wypadkach, gdy ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych 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 wskazany w ust. 1 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w ciągu 6 miesięcy. Postanowienia § 52 ust. 1 i ust. 2 Statutu stosuje się odpowiednio.
3. Spółdzielnia jest obowiązana wypłacić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności – nie wniesionej przez członka części kredytu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz należności zabezpieczone hipoteką. Obowiązek wypłaty powstaje z chwilą zbycia lokalu w drodze przetargu.

4. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.
5. Jeżeli Spółdzielnia ustanowiła na swoją rzecz odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
6. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego lub postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności.
7. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

### VIII Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

#### § 57

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiścić opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajmowanie albo oddawanie w bezpłatne używanie lokalu mieszkalnego lub jego części nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie lokalu w bezpłatne używanie ma wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni. Członek obowiązany jest powiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu lub oddaniu do używania.

8. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
9. Jeżeli Spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

#### § 58

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- a) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
- b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
- c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
- d) określenie wielkości lokalu, pomieszczeń przynależnych, terminu oddania lokalu oraz terminu i wysokości wpłat na wkład mieszkaniowy;
- e) zobowiązanie Spółdzielni do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

2. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w Statucie i w umowie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub Spółdzielnię.

4. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w ust. 1 pkt a), bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczych lokatorskich

praw do lokali mieszkalnych wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

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

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

7. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

#### § 59

Koszty budowy lokali mieszkalnych i wkładu mieszkaniowego ustala się dwuetapowo:

- a) wstępnie przy podpisywaniu umowy o budowę lokalu,
- b) ostatecznie – po końcowym rozliczeniu zadania z wykonawcami i bankiem.

#### § 60

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w Statucie.

2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 20 ust. 1 Statutu, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

3. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 20 ust. 1 Statutu, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.

4. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

5. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 4, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W

przypadku, o którym mowa w ust. 4, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

6. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

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

8. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.

9. Roszczenie, o którym mowa w ust. 8, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

#### § 61

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 58 ust. 1 pkt a), w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 20 ust. 1 Statutu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
3. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, koszty zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, w tym koszty przejazdu do notariusza mającego siedzibę w innym mieście niż siedziba Spółdzielni oraz koszty

zalożenia i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności.

4. – uchylony -

#### § 62

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 20 ust. 1 Statutu.

#### § 63

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom – przypada drugiemu małżonkowi.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

#### § 64

1. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 58 Statutu, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 58 Statutu, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię.
3. Osoba, o której mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 58 Statutu.
4. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom bliskim przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 60 Statutu, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie

spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.

6. Umowy, o których mowa w ust. 5, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

7. Osobą bliską zgodnie z art. 2 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

8. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 5, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 5 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 20 ust. 1 Statutu.

9. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

10. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem ust. 14, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez wywieszenie ogłoszenia w siedzibie Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

11. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z ust. 10.

12. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w 58 ust. 1 pkt a) Statutu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub

dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 20 ust. 1 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

13. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 11, jest opróżnienie lokalu.

14. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:

1/ osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w § 60 ust. 8 i 9 Statutu;

2/ osoba, o której mowa w ust. 5 Statutu, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

15. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 10, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w § 58 ust. 2 Statutu.

16. W przypadku, o którym mowa w ust. 15, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:

1/ wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;

2/ opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.

17. W przypadku, o którym mowa w ust. 16 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 20 ust. 1 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

18. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 15, 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.

## § 65

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu, podlegające

przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

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

#### § 66

1. Zamiana lokali mieszkalnych może występować jedynie w formie zamiany cywilnej i dotyczy spółdzielczych własnościowych praw do lokali oraz prawa odrębnej własności lokalu.
2. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

#### *IX Najem lokali*

##### § 67

1. Spółdzielnia może zawierać z osobami fizycznymi lub prawnymi, umowy najmu lokalu mieszkalnych, użytkowych i garaży.
2. Wyboru najemcy lokalu o innym przeznaczeniu niż lokal mieszkalny, dokonuje Zarząd w drodze przetargu.
3. Warunki przetargu ustala każdorazowo Zarząd, kierując się zasadą wyboru oferenta oferującego najwyższą cenę.
4. Zarząd uprawniony jest do wynajęcia lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalny bez przetargu, jeżeli do dwóch kolejno ogłoszonych wcześniej przetargów nie przystąpi żaden oferent.

#### *X Gospodarka Spółdzielni*

##### § 68

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadzie rachunku ekonomicznego.
2. Spółdzielnia tworzy:
  - 1) fundusze własne:

- a) udziałowy – powstający z wpłat udziałów członkowskich, odpisów na udziały członkowskie z podziału nadwyżki bilansowej i innych źródeł określonych w przepisach,
  - b) zasobowy – powstający z wpłat przez członków wpisowego, części nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w przepisach,
  - c) wkładów budowlanych – tworzony w celu ewidencji wkładów budowlanych, wniesionych przez członków Spółdzielni, którym przyznano własnościowe prawo do lokali mieszkalnych lub użytkowych, przed wejściem w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; finansuje tę część majątku Spółdzielni, która odpowiada wysokości całości kosztów budowy przypadających na dany lokal z uwzględnieniem ewentualnej różnicy, jaka powstała pomiędzy kosztem budowy danego lokalu mieszkalnego, a uzyskaną pomocą ze środków publicznych (umorzenie części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztu budowy lokalu),
  - d) wkładów mieszkaniowych – tworzony w celu ewidencji wnoszonych przez członków Spółdzielni wkładów mieszkaniowych, którym przyznano lokatorskie prawo do lokali mieszkalnych; finansuje tę część majątku Spółdzielni, która odpowiada różnicy, jaka powstała pomiędzy kosztem budowy danego lokalu mieszkalnego, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzenie części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztu budowy lokalu),
  - e) fundusz zasobów mieszkaniowych – finansuje środki trwałe wraz z towarzyszącą im infrastrukturą z udziałem środków publicznych; otrzymane przez Spółdzielnię na ten cel środki publiczne zalicza się na dobro utworzonego funduszu,
- 2) fundusze celowe:
    - a) remontowy – odpisy i wpłaty na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, które są mieniem Spółdzielni i poszczególnych nieruchomości Spółdzielni,
    - b) fundusz wkładów zaliczkowych – tworzony w celu przejściowego finansowania procesu inwestycyjnego prowadzonego przez Spółdzielnię oraz zadań inwestycyjnych finansowanych bezpośrednio przez członków Spółdzielni,
    - c) fundusz na spłatę rat kredytów i odsetek – tworzony z wpłat członków na spłatę rat kredytowych i odsetek.
  3. Inne fundusze nie obciążające kosztów działalności Spółdzielni, mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
  4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

##### § 69

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie § 4 ust. 3 pkt 7 Statutu, a przychodami z opłat, o których mowa w § 20 ust. 1-4 Statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych, obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe lub budowlane.
3. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

#### § 70

Opłaty, o których mowa w § 20 ust. 1 – 4 Statutu, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.

#### § 71

Przychody finansowe – odsetki bankowe od wszelkich wpłat i przedpłat członków Spółdzielni i osób niebędących członkami Spółdzielni, odsetki od wkładów budowlanych i mieszkaniowych oraz odsetki za nieterminowe regulowanie opłat za korzystanie z lokali stanowią przychód Spółdzielni, który przeznacza się na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych, spłatę kredytów zaciągniętych na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia oraz inne cele statutowe.

2. – uchylony -

#### § 72

Kredyty podlegające spłacie na podstawie ustawy z 30.11.1995 r. o spłacie pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych oraz zmianie niektórych ustaw, Spółdzielnia zobowiązana jest rozliczać z bankiem terminowo, natomiast członkowie zajmujący lokale obciążone kredytem zobowiązani są do spłaty kredytu wraz z odsetkami.

#### § 73

1. Wszelkie wpłaty członków lub osób ubiegających się o członkostwo oraz z tytułu zobowiązań wobec Spółdzielni i wypłaty z tytułu należności członków od Spółdzielni odbywają się bezgotówkowo za pośrednictwem banków i instytucji pokrewnych.
2. Ustala się, że wpłaty członków z tytułu zaległości w opłatach zalicza się na zobowiązania najwcześniej wymagalne, a jeżeli spłata jest wynikiem postępowania sądowego, dokonana wpłata zaliczana jest w pierwszej kolejności na koszty postępowania, a następnie na odsetki i należność główną.
3. Udostępnianie danych osobowych członków oraz danych o zadłużeniu członków odbywa się z zachowaniem obowiązujących przepisów.

#### § 74

1. Nadwyżka finansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Straty bilansowe Spółdzielnia pokrywa w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy – z funduszu udziałowego.

#### § 75

1. Księgi rachunkowe Spółdzielnia prowadzi przy pomocy komputerów.
2. W sprawach gospodarki finansowej Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości, nieuregulowanych w statucie, stosuje się przepisy odpowiednich ustaw.

### XI *Postanowienia końcowe*

#### § 76

1. Ustala się, że w przypadku przekazywania lokalu Spółdzielni do 15-go danego miesiąca, członek Spółdzielni zobowiązany jest do wniesienia połowy opłat przypadających za ten miesiąc, a jeżeli przekazanie następuje po 15 danego miesiąca – wnosi opłaty za cały miesiąc.
2. Do daty przekazania lokalu Spółdzielni, członek Spółdzielni i osoby z nim zamieszkałe zobowiązane są do wykonania obowiązku wymeldowania się z lokalu i na okoliczność wykonania tego obowiązku składają oświadczenie.

#### § 77

Przedstawiciele, członkowie Rady Nadzorczej i pracownicy Spółdzielni nie mogą prowadzić działalności gospodarczej na rzecz Spółdzielni, jak również wykonywać na jej rzecz odpłatnie robót i usług. Dotyczy to także osób

pozostających z wyżej wymienionymi w związku małżeńskim, stosunku pokrewieństwa w linii prostej.

§ 78

W przypadku likwidacji Spółdzielni, podział funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni między członków następuje proporcjonalnie do długości okresu przynależności danej osoby do Spółdzielni.

§ 79

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

§ 80

W sprawach nie uregulowanych w statucie stosuje się przepisy ustaw: prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, kodeksu cywilnego oraz innych ustaw.

§ 81

1. Uchwała w sprawie zmian statutu wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania zmian statutu w Krajowym Rejestrze Sądowym.
2. Przepis § 32 ust.1 zdanie pierwsze statutu nie dotyczy członków Rady Nadzorczej pełniących funkcję w dacie rejestracji zmian Statutu w Krajowym Rejestrze Sądowym.

*Niniejszy tekst jednolity Statutu przyjęto uchwałą nr 10/2018 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Żaganiu w dniu 22.06.2018r.*

**SPIS TREŚCI:**

***I POSTANOWIENIA OGÓLNE - 3 -***

***II PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI - 3 -***

***III CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI - 5 -***

***A. PRZYJĘCIE CZŁONKÓW - 5 -***

***B. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW - 6 -***

***C. USTANIE CZŁONKOWSTWA - 10 -***

***D. OPŁATY Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA LOKALU - 11 -***

***IV ORGANY SPÓŁDZIELNI - 16 -***

***A. WALNE ZGROMADZENIE - 16 -***

***B. RADA NADZORCZA - 21 -***

***C. ZARZĄD - 24 -***

***D. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU - 26 -***

***V POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE - 27 -***

***VI PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI - 28 -***

***VII SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU - 31 -***

***VIII SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO - 34 -***

***IX NAJEM LOKALI - 41 -***

***X GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI - 41 -***

***XI POSTANOWIENIA KOŃCOWE - 44 -***