

## Spis treści

<b><u>Część ogólna</u></b> .....	<b>2</b>
Dział I – Przepisy wstępne.....	2
Dział II – Członkowie.....	4
Dział III – Ustanie członkostwa.....	9
Dział IV – Wpisowe i udziały .....	12
Dział V – Organy Spółdzielni.....	13
Walne Zgromadzenie .....	14
Rada Nadzorcza.....	19
Zarząd.....	22
Komisja Rewizyjna.....	23
Dział VI – Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.....	24
Dział VII – Gospodarka Spółdzielni.....	26
<b><u>Część szczegółowa</u></b> .....	<b>27</b>
Dział I – Tytuły prawne do lokali.....	27
Rozdział I – Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	27
Rozdział II – Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego, garażu oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.....	30
Rozdział III – Odrębna własność lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego i lokalu o innym przeznaczeniu .....	33
Rozdział IV – Najem lokali mieszkalnych i lokali użytkowych.....	35
Dział II – Zasady zaspokajania potrzeb lokalowych członków.....	36
Rozdział I – Zamiana lokali.....	36
Dział III – Ponoszenie kosztów budowy lokali przez członków Spółdzielni.....	37
Rozdział I – Wkłady mieszkaniowe.....	38
Rozdział II – Wkłady budowlane.....	38
Rozdział III – Postępowanie i rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu .....	38
Rozdział IV – Przekształcenie tytułów prawnych do lokali .....	40
A. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	41
B. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu wolnostojącego.....	42
C. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.....	43
D. Przekształcanie najmu lokali.....	44
Dział IV – Zarządzanie nieruchomościami.....	44
Rozdział I – Oplaty za używanie lokali.....	44
Rozdział II – Konserwacja i naprawy lokali .....	48
Dział V – Postanowienia końcowe.....	49

**Statut**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „Kisielin”**  
**w Zielonej Górze**

**I. Część ogólna.**

**Dział I - Przepisy wstępne.**

**§ 1**

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kisielin” w Zielonej Górze.
2. Spółdzielnia może używać skrótu o treści : SM ”Kisielin” ZG.
3. W dalszej części Statutu SM „Kisielin” zwana jest Spółdzielnią.

**§ 2**

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto – gmina Zielona Góra.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

**§ 3**

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

**§ 4**

Przedmiotem działalności Spółdzielni może być :

- 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, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- 4) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
- 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 6) ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, oraz odrębnej własności lokalu,
- 7) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni oraz nieruchomościami

- stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 8) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
  - 9) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej
  - 10) prowadzenie samodzielnej działalności gospodarczej związanej bezpośrednio z realizacją celu określonego w § 3 Statutu.

## § 5

Dla realizacji zadań określonych w § 3 i § 4 Statutu, Spółdzielnia :

- 1) może nabywać potrzebne jej tereny na własność lub przejmować je w użytkowanie wieczyste,
- 2) może budować lub nabywać urządzenia pomocnicze i gospodarcze,
- 3) prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i użytkowymi oraz zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni oraz nieruchomościami stanowiącymi własność jej członków,
- 4) może popierać prace nad nowymi rozwiązaniami technicznymi w budownictwie,
- 5) propaguje zasady racjonalnego urządzenia mieszkań zgodnie z wymogami zdrowotnymi, ergonomicznymi i estetycznymi,
- 6) organizuje wśród mieszkańców wzajemną pomoc, rozwija działalność społeczną w zakresie zarządzania zasobami mieszkaniowymi,
- 7) propaguje zasady kulturę współżycia społecznego, prowadzi świetlicę, może prowadzić zespoły artystyczne i koła zainteresowań,
- 8) prowadzi działalność usługową, a w szczególności :
  - zapewnia nadzór techniczny i inwestorski przy budowie domów,
  - prowadzi inne sprawy związane z organizowaniem budowy domów dla członków.
  - zawiera umowy najmu i dzierżawy
  - wykonuje inne czynności dopuszczone przepisami prawa

## § 6

Spółdzielnia prowadzi samodzielnie działalność na podstawie ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa oraz niniejszego Statutu.

## § 7

Spółdzielnia może przystępować do istniejących związków rewizyjnych lub innych związków spółdzielczych.

## § 8

Spółdzielnia współpracuje na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami gospodarczymi i społecznymi. W szczególności Spółdzielnia może tworzyć spółdzielnie osób prawnych i spółki prawa handlowego oraz przystępować do już istniejących takich Spółdzielni i spółek, a także zawierać

umowy w przedmiocie administrowania budynkami mieszkalnymi.

## **Dział II – Członkowie.**

### **§ 9**

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczona zdolność do czynności prawnych, pod warunkiem, że posiada spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego bądź własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego bądź odrębną własność lokalu znajdującego się w zasobach Spółdzielni lub ekspektatywę tych praw
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
3. Członkami Spółdzielni nie mogą być zgodnie z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5 lutego 2015, K 60/15 osoby, które nie mają interesu polegającego na zaspakajaniu ich potrzeb mieszkaniowych lub polegającego na dostarczaniu lokali o innym przeznaczeniu przez daną spółdzielnię mieszkaniową, a więc którym nie przysługuje lokatorskie prawo do lokali, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa odrębnej własności lokalu. Niedopuszczalne jest bowiem – z konstytucyjnego punktu widzenia- by podmioty niemające interesu w realizacji ustawowych celów danej spółdzielni mogły korzystać z praw korporacyjnych, a tym samym osłabiać możliwość wpływania na decyzje przez członków, których potrzeby mieszkaniowe zaspokajane są przez tę spółdzielnię.
4. Członkiem Spółdzielni nie mogą być członkowie wspólnot mieszkaniowych po ich wyodrębnieniu z zasobów spółdzielni w trybie art. 24<sup>1</sup> lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Członkami Spółdzielni nie mogą być osoby, które zbyły, darowały lub w inny sposób utraciły swoje prawa do lokali znajdujących się w nieruchomościach Spółdzielni, w szczególności osoby, które sprzedały, darowały lub w inny sposób utraciły lokatorskie prawo do lokalu, własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu, a którym nie przysługuje lokatorskie prawo do lokali, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa odrębnej własności lokalu.
6. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Postanowienia ust. 1, 2, 3 i 4 stosuje się odpowiednio
7. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
8. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli łącznie spełnia następujące

warunki: wpłaciła wpisowe i zadeklarowane udziały zgodnie z § 21 ust. 1- ust.5 Statutu oraz spełnia jedno z następujących wymagań :

- a) małżonek jest członkiem Spółdzielni,
  - b) spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa,
  - c) przypadło jej, wskutek śmierci małżonka, lokatorskie prawo do lokalu, przysługujące uprzednio obojgu małżonkom,
  - d) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub nie dokonania czynności określonych Statutem,
  - e) nabyła własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
  - f) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
  - g) oczekuje ustanowienia, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności
9. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni jeżeli łącznie spełnia następujące warunki: wpłaciła wpisowe i zadeklarowane udziały zgodnie z § 21 ust. 1- ust.5 Statutu oraz spełnia jedno z następujących wymagań :
- a) oczekuje na ustanowienie na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią odrębnej własności lokalu.
  - b) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.

10. Ilekroć w Statucie mówi się o osobie bliskiej należy przez to rozumieć zstępного, wstępnego, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje we wspólnym pożyciu.

## § 10

1. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja, powinna zwierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeśli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów, dane dotyczące wysokości wkładów oraz formę zaspokojenia potrzeb wynikających z członkostwa. Członek może w

deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni, wskazać osobę, której Spółdzielnia zobowiązana jest po jego śmierci wypłacić jego udziały.

2. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd w trybie i na zasadach określonych w Statucie oraz regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 9 ust. 4 i 5 Statutu.
5. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu 60 dni . O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie, najpóźniej w ciągu czternastu dni od daty podjęcia decyzji.
6. W razie odmownej decyzji w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna.

## § 11

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi – ich nazwę i siedzibę), wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów i wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, a także datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustanie.
2. Spółdzielnia przyjmuje nowych członków wprowadzając ich do rejestru, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu Statutu.

## § 12

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członek Spółdzielni ma prawo do:
  - 1) uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu lub w przypadku jego podziału na części w wydzielonej Części Walnego Zgromadzenia, do której został członek przypisany,
  - 2) wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni,
  - 3) czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
  - 4) żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw;
  - 5) otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego Części,
  - 6) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,

- 7) żądania otrzymania odpisu obowiązującego Statutu i obowiązujących regulaminów wydanych i uchwalonych na podstawie Statutu oraz żądania otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem § 13 Statutu,
- 8) zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem § 13 Statutu,
- 9) wglądu do dokumentów dotyczących członka bezpośrednio,
- 10) zaskarżania do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub ze Statutem,
- 11) odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni w sprawach między członkiem a Spółdzielnią w sposób i w terminach określonych w Statucie,
- 12) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni w zakresie jej Statutowej działalności, zgodnie z ich przeznaczeniem oraz w sposób nie naruszający zasad współżycia społecznego,
- 13) zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
- 14) 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 spółdzielczewłasnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
  - c) przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu na członka, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu
- 15) zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
- 16) zamiany lokalu,
- 17) informacji o zmianie wysokości wnoszonych przez niego opłat z tytułu korzystania z lokali przekazanej mu zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 18) żądania przedstawienia przez Spółdzielnię kalkulacji wysokości opłat,
- 19) kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej lub z uprzednim wystąpieniem na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego,
- 20) wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi Spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności,
- 21) korzystania z innych praw określonych w ustawie prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub w Statucie.

1. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi i faktur wystawionych na ich podstawie, 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.
2. Uprawnienia określone § 12 ust. 2 pkt.7 i 8 Statutu nie obejmują protokołów obrad organów Spółdzielni i załączników do tych protokołów oraz nie obejmują umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, których ujawnienie naruszałoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych lub tajemnicę handlową, państwową, służbową bądź inną tajemnicę, której ujawnienie stanowiłoby naruszenie przepisów powszechnie obowiązującego prawa, w szczególności naruszałoby obowiązki ustanowione na podstawie ustawy o ochronie danych osobowych a także ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji.
3. W przypadku ujawnienia danych zawartych w uchwałach organów Spółdzielni, protokołach obrad Organów Spółdzielni, protokołach lustracji, umowach zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, członek Spółdzielni, który dane te powziął w posiadanie zobowiązany jest wykorzystać je wyłącznie zgodnie z prawem, na potrzeby własne, związane ze stosunkiem członkostwa w Spółdzielni, przestrzegając obowiązku ochrony danych osobowych i zachowania w tajemnicy danych mogących stanowić tajemnicę prawnie chronioną (tajemnicę przedsiębiorstwa, handlową, służbową, państwową lub inną).
4. Koszty sporządzenia odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w § 12 ust. 2 pkt. 7 Statutu, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalanych na jego podstawie, ponosi członek występujący o ich otrzymanie. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni. Kopie i odpisy muszą być sporządzone na miejscu w Spółdzielni w obecności oddelegowanego pracownika Spółdzielni lub przez pracownika Spółdzielni.
5. Członek zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w § 12 ust. 2 pkt. 8 Statutu, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 30 dni.
6. Zaznajomienie, o którym mowa w § 12 ust. 2 pkt. 8 Statutu oznacza prawo członka do wglądu w dokumenty Spółdzielni, z których członek może robić notatki i odpisy we własnym zakresie.
7. Członek żądający sporządzenia odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w § 12 ust. 2 pkt. 7 Statutu, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których odpisy i kopie chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania odpisów i kopii tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 30 dni pod warunkiem wcześniejszego uiszczenia przez członka na rzecz Spółdzielni ustalonych uchwałą Zarządu kosztów ich sporządzenia. Dokumenty, które członek otrzymuje bezpłatnie udostępniane są



w terminie 30 dni od zgłoszenia żądania.

8. Zarząd Spółdzielni ma prawo ujawniać Organom Spółdzielni dane osobowe członków, a także informować Organy Spółdzielni o zadłużeniu członków wobec Spółdzielni.
9. Szczegółowe zasady udostępniania Członkom dokumentów Spółdzielni określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 14

1. Członek Spółdzielni ma obowiązek:

- 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu i opartych na nich regulaminów,
- 2) przestrzegać uchwał organów Spółdzielni,
- 3) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczenia w realizacji jej zadań Statutowych,
- 4) współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
- 5) wnieść wpisowe oraz zadeklarowane udziały,
- 6) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany , chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 7) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu zgodnie z postanowieniami Statutu,
- 8) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 9) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
- 10) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 11) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 12) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu lub przydziale,
- 13) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 14) dbać o poszanowanie mienia Spółdzielni i o jej zabezpieczenie,
- 15) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 16) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 17) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 18) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 19) udostępnić lokal w celu odcięcia dostawy ciepłej wody lub przytłumienia ilości dostarczanej do grzejników energii cieplnej, w przypadku zaistnienia zaległości w opłatach eksploatacyjnych oraz zaległości w innych zobowiązaniach finansowych wobec Spółdzielni,
- 20) wykorzystywać zgodnie z prawem dane pozyskane w związku z realizacją prawa do wglądu do

dokumentów Spółdzielni i do pozyskania ich kopii i odpisów,

- 21) wykonywać również inne obowiązki określone w ustawie prawo spółdzielcze i w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych lub w Statucie.
3. Jeżeli osoba korzystająca z lokalu odmawia udostępnienia lokalu, w przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt. 15 niniejszego paragrafu lub jest nieobecna, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
4. Statut oraz umowy zawierane przez Spółdzielnię z jej członkami mogą określać prawa i obowiązki członków wynikające ze stosunków prawnych pochodnych od członkostwa w Spółdzielni.
5. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje własnościowe prawo do lokalu albo właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni obciążeni są obowiązkami wynikającymi z obowiązujących powszechnie przepisów, a także obowiązkami wynikającymi z przepisów Spółdzielni Statutu i Regulaminów stosowanych w sposób odpowiedni, w zakresie nieuregulowanym przepisami powszechnie obowiązującego prawa.

### **Dział III – Ustanie członkostwa.**

#### **§ 15**

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
- a) wystąpienia,
  - b) wykluczenia,
  - c) wykreślenia
  - d) wygaśnięcia wobec śmierci członka,
  - e) wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały Spółdzielni, o której mowa w art. 11 ust. 1<sup>1</sup> i 1<sup>2</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych a w odniesieniu do osoby prawnej – w przypadku jej ustania;
  - f) wygaśnięcia w przypadkach określonych w ust. 2 niniejszego paragrafu.
2. Członkostwo w Spółdzielni wygasa z mocy prawa w przypadku:
- a) zbycia, darowania lub zawarcia innej umowy skutkującej utratą praw do lokali (spółdzielczych i odrębnej własności) znajdujących się w nieruchomościach Spółdzielni, przeniesienia tych praw na rzecz osób trzecich, utraty tych praw na skutek zawarcia innych umów lub zdarzeń, wydania wyroków, postanowień lub sprzedaży licytacyjnej praw w toku prowadzonej egzekucji z własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu lub z lokalu stanowiącego odrębną własność - jeśli to było jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni
  - b) utraty ekspektatywy odrębnej własności lokalu
  - c) wyodrębnienia się z zasobów Spółdzielni Wspólnot Mieszkaniowych w trybie art. 24<sup>1</sup> lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, na skutek czego wygasa z mocy prawa członkostwo w

Spółdzielni Mieszkaniowej wszystkim właścicielom odrębnych lokali mieszkalnych, którzy z chwilą podjęcia uchwały o powstaniu Wspólnoty Mieszkaniowej lub z chwilą wyodrębnienia się ostatniego lokalu z zasobów Spółdzielni stają się członkami nowopowstałej Wspólnoty Mieszkaniowej. Utrata członkostwa następuje z mocy prawa z dniem podjęcia uchwały o utworzeniu Wspólnoty Mieszkaniowej lub z dniem wyodrębnienia się własności ostatniego lokalu.

d) zawarcia przez członka ze Spółdzielnią Mieszkaniową umowy w przedmiocie przekształcenia lokatorskiego lub własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności w przypadku gdy jego lokal znajduje się w zasobach spółdzielczych w nieruchomości, na której powstała przed dokonaniem tej czynności Wspólnota Mieszkaniowa w trybie art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Na skutek tego dochodzi do całkowitej utraty związku członka ze Spółdzielnią. Za datę wygaśnięcia członkostwa przyjmuje się datę podpisania aktu notarialnego w przedmiocie przekształcenia lokatorskiego lub własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności (tak: wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5 lutego 2015, K 60/13).

3. Spółdzielnia może rozwiązać stosunek członkostwa przez wykluczenie albo wykreślenie członka.

## § 16

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

## § 17

1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze jego pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu Spółdzielni, przepisami prawa lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
  - a) świadomie lub w wyniku zachowań cechowanych rażącym niedbalstwem szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,
  - b) poważnie narusza dobre obyczaje i zasady współzycia społecznego, a w szczególności uparczywie narusza postanowienia Statutu, Regulaminów i uchwał organów Spółdzielni, a także szerzy publicznie nieprawdziwe informacje o działalności organów Spółdzielni,
  - c) uparczywie uchyla się lub nie wykonuje istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni,
  - d) świadomie wprowadza w błąd w celu nabycia określonych uprawnień.
  - e) ujawnia osobom nieuprawnionym dane pozyskane od Spółdzielni w trybie §12 pkt. 7 i 8 oraz

§13 Statutu zawarte w uchwałach organów Spółdzielni, protokołach obrad organów Spółdzielni, umowach i fakturach.

### § 18

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków Statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek nie wpłacił w terminie wpisowego lub udziału lub nie dopełnił innych obowiązków statutowych lub wynikających z Regulaminów obowiązujących w Spółdzielni.
3. W przypadku gdy członkostwo wygasa w myśl § 15 ust. 2 Statutu nie jest wymagane odrębne wykreślenie członka.
4. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z następujących przyczyn:
  - 1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
  - 2) jeżeli członek jest w zwłóce z uiszczeniem opłat, o których mowa w § 104 Statutu za okres 6 miesięcy.

### § 19

1. Wykluczenia albo wykreślenia członka dokonuje Rada Nadzorcza.
2. Uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z przyczyn o których mowa w art. 11 ust. 1<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych podejmuje Rada Nadzorcza. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu znajdują odpowiednie zastosowanie przepisy ustawy prawo spółdzielcze, prawo o spółdzielniach mieszkaniowych i przepisy Statutu dotyczące uchwały w przedmiocie wykluczenia członka ze Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę w sprawie wykluczenia albo wykreślenia po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka Spółdzielni.
4. Rada Nadzorcza wzywa pisemnie zainteresowanego członka Spółdzielni w celu jego wysłuchania na co najmniej 14 dni przed jego wysłuchaniem. Wezwanie zwrócone z powodu nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu oraz brak odbioru przesyłki awizowanej ma moc prawną doręczenia. Nie stawienie się przez zainteresowanego członka w celu wysłuchania go przez Radę Nadzorczą przed podjęciem uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia zwalnia Radę Nadzorczą z obowiązku ponownego wezwania członka i traktuje się jako odmowę złożenia przez

członka wyjaśnień.

5. Rada Nadzorcza po podjęciu uchwały w sprawie wykreślenia albo wykluczenia bądź wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie art. 11 ust. 1<sup>1</sup> lub 1<sup>2</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu albo wykluczeniu ze Spółdzielni lub o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa i ustaniu członkostwa w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierował się organ Spółdzielni uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia albo do wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Zawiadomienie zwrócone z powodu nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
6. Członek Spółdzielni ma prawo:
  - 1) odwołać się od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w sprawie jego wykluczenia albo wykreślenia bądź w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu do Walnego Zgromadzenia w terminie określonym w § 49 ust. 6 Statutu, albo
  - 2) zaskarżyć taką uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem;
7. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, sześciotygodniowy termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.
8. W wypadku wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia, wykreślenia albo wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu zainteresowany członek Spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je. Do wniesienia odwołania i jego rozpatrzenia stosuje się postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odwołujący się członek Spółdzielni powinien być zawiadomiony o terminie Walnego Zgromadzenia co najmniej trzy tygodnie przed tym terminem.
9. Wykluczenie albo wykreślenie a także wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu staje się skuteczne z chwilą:
  - 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia;
  - 2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady;
  - 3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia;
  - 4) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

**§ 20**

Zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a w stosunku do osoby prawnej – ze skutkiem od dnia jej wykreślenia z rejestru.

**Dział IV - Wpisowe i udziały.****§ 21**

1. Wysokość wpisowego nie może przekraczać wysokości 1/ 4 minimalnego wynagrodzenia za pracę. Wpisowe wynosi 200,00 zł, a udział 200,00 zł.
2. Członek Spółdzielni ubiegający się o lokal mieszkalny lub garaż jest zobowiązany zadeklarować :
  - 1) osoba fizyczna – co najmniej jeden udział,
  - 2) osoba prawna – co najmniej pięćdziesiąt udziałów.
3. Członek ubiegający się o lokal użytkowy jest obowiązany zadeklarować :
  - 1) osoba fizyczna – co najmniej cztery udziały,
  - 2) osoba prawna – co najmniej dwadzieścia udziałów.
4. Udziały nie podlegają kumulacji i są liczone odrębnie dla każdego prawa.
5. Wpisowe i zadeklarowane udziały osoba ubiegająca się o członkostwo zobowiązana jest wpłacić do Spółdzielni najpóźniej w dniu złożenia deklaracji członkowskiej. Wraz ze złożeniem deklaracji osoba ubiegająca się o członkostwo przedstawia dowód uiszczenia wpisowego i udziałów. W przypadku podjęcia decyzji odmownej w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, wpłacone wpisowe i udziały są zwracane w terminie 30 dni, od dnia w którym decyzja w sprawie odmowy przyjęcia w poczet członków Spółdzielni stała się ostateczna.
6. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
7. W razie ustania członkostwa zwrot udziałów w takim zakresie, w jakim nie zostały one przeznaczone na pokrycie strat bilansowych Spółdzielni, następuje równocześnie ze zwrotem wkładu mieszkaniowego lub budowlanego (kwot wniesionych na poczet takich wkładów). Żądanie wypłacenia udziałów powinno być zgłoszone w formie pisemnej.
8. Po śmierci członka Spółdzielnia wypłaci udziały osobie wskazanej w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu.

**Dział V – Organy Spółdzielni.****§ 22**

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Komisja Rewizyjna,
  - 4) Zarząd,
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2-3 dokonywane są w głosowaniu

tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.

3. Do Rady Nadzorczej i Komisji Rewizyjnej Spółdzielni wybrani zostają kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów. Szczegółowe zasady przeprowadzania wyborów oraz ich tryb, określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. W przypadku gdy w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, podanego do wiadomości członków zgodnie z postanowieniami Statutu znajduje się punkt dotyczący wyboru członków Rady Nadzorczej lub Komisji Rewizyjnej, kandydatów do Rady Nadzorczej i do Komisji Rewizyjnej mają prawo zgłaszać wszyscy członkowie Spółdzielni nie później niż na 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zgłoszenie wymaga zachowania formy pisemnej, pod rygorem nieważności. Każdy członek nie może zgłosić więcej aniżeli 11 kandydatów do Rady Nadzorczej i 5 kandydatów do Komisji Rewizyjnej. Pod głosowanie poddaje się tylko tych kandydatów, którzy złożą w formie pisemnej oświadczenie, iż wyrażają zgodę na kandydowanie.
5. W przypadku Walnego Zgromadzenia zwołanego częściami, na każdej części Walnego Zgromadzenia poddaje się pod głosowanie wszystkich zgłoszonych kandydatów.
6. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów, przy podejmowaniu uchwał przez organy Spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane za wyborem (uchwałą) i przeciw wyborowi (uchwale).
7. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy wydawane na podstawie Statutu.
8. Nie można pełnić funkcji członka organu Spółdzielni w różnych organach Spółdzielni.
9. Członkowie organów Spółdzielni nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
10. Członkowie organów Spółdzielni nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka organu Spółdzielni z pełnionej funkcji oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
11. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w niniejszym paragrafie Statutu - Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności do najbliższego Walnego Zgromadzenia, które rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszzonego członka Rady.

## **Walne Zgromadzenie**

### **§ 23**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Jeżeli liczba członków Spółdzielni przekracza 500 Walne Zgromadzenie może zostać podzielone na

części, o czym decyduje organ zwołujący Walne Zgromadzenie.

3. Zasady podziału Walnego Zgromadzenia na części ustala w drodze uchwały Rada Nadzorcza i w oparciu o te zasady Rada Nadzorcza dokonuje podziału Walnego Zgromadzenia, przy czym nie można zaliczać członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia. Przepisy Statutu dotyczące Walnego Zgromadzenia interpretuje się odpowiednio jako przepisy dotyczące poszczególnych Części Walnego Zgromadzenia. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście.
4. W przypadku podziału Walnego Zgromadzenia na części, każdy członek może brać udział tylko w przypisanej mu części Walnego Zgromadzenia. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub z pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
5. Każdy Członek ma na Walnym Zgromadzeniu jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związków rewizyjnych, Krajowej Rady Spółdzielczej, pracownicy Spółdzielni, radcowie prawni Spółdzielni, a także zaproszeniu goście i eksperci.
7. Członek zobowiązany jest przed wejściem na Walne Zgromadzenie wpisać się na listę członków uprawnionych do wzięcia udziału w Walnym Zgromadzeniu lub w odpowiedniej Części Walnego Zgromadzenia. Przy wpisie na listę członek zobowiązany jest okazać się jednym dokumentem tożsamości.
8. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę członkowi Spółdzielni zakłócającemu porządek na sali, aby zachowywał się kulturalnie. W przypadku braku reakcji członka zakłócającego porządek można wyprosić go z sali, w której odbywa się Walne Zgromadzenie.

## § 24

Do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia należą następujące sprawy :

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i kulturalnej Spółdzielni,
- 2) podejmowanie uchwał w przedmiocie sposobu pokrycia strat,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, z zastrzeżeniem iż nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia ustanawianie prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali, domów jednorodzinnych oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, likwidacji Spółdzielni,
- 5) uchwalanie zmian Statutu,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku rewizyjnego lub wystąpienia z niego,



- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w I instancji,
- 9) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 10) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 11) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, Komisji Rewizyjnej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
- 12) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 13) podejmowanie uchwał w związku z oceną porewizyjną działalności Spółdzielni,
- 14) wybieranie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej oraz Komisji Rewizyjnej,
- 15) uchwalanie regulaminów dla Rady Nadzorczej i Komisji Rewizyjnej
- 16) inne obowiązki powierzone przez ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych ustawę Prawo spółdzielcze lub Statut do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia

## § 25

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być z ważnych powodów zwołane przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zobowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie :
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) minimum 1/4 ogólnej liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania i określeniem proponowanego porządku obrad.
5. Walne Zgromadzenie w przypadkach określonych w § 25 ust. 3 Statutu powinno być zwołane przez Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania spełniającego warunki formalne i prawne. Jeśli Zarząd nie zwoła Walnego Zgromadzenia zwołuje je Rada Nadzorcza w terminie 60 dni . W przypadku gdy również Rada Nadzorcza odmówi zwołania Zgromadzenia, pomimo, że spełnione zostały wymogi formalne i prawne konieczne do zwołania takiego Zgromadzenia, Walne Zgromadzenie zwołuje na ich żądanie i na koszt Spółdzielni Krajowa Rada Spółdzielcza lub związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona. W przypadku zwołania Walnego Zgromadzenia przez Krajową Radę Spółdzielczą lub związek rewizyjny pomimo niespełnienia wymogów prawnych i wymogów formalnych, żądania zwołania takiego Zgromadzenia, koszty jego zwołania i przeprowadzenia poniosą członkowie, którzy doprowadzili do jego zwołania.

## § 26

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie Spółdzielni powinni być zawiadamiani na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicach znajdujących się na klatkach schodowych budynków spółdzielczych oraz w siedzibie Spółdzielni.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

## § 27

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w przepisach Statutu i przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
3. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia ważnej uchwały wymagane jest uczestnictwo w Walnym Zgromadzeniu lub łącznie we wszystkich jego Częściach co najmniej połowy członków uprawnionych do głosowania.
4. Uchwały w sprawie zbycia nieruchomości podejmowane są niezależnie od ilości obecnych na Walnym Zgromadzeniu lub na wszystkich jego Częściach członków uprawnionych do głosowania.
5. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą wypowiedziała się wymagana w ustawie lub w Statucie większość ogólnej liczby członków głosujących i uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
6. Głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru i odwołania członków organów Spółdzielni. Na żądanie 1/5 liczby członków Spółdzielni zgłoszone na 15 dni przed terminem odbycia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej Części zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

## § 28

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

lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu członka przysługuje wyłącznie członkowi, którego dotyczy zaskarżana uchwała.

5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. 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.
7. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany do wniesienia powództwa zaskarżającego uchwałę biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
8. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 6 niniejszego paragrafu, jeżeli utrzymanie uchwały w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
9. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

## § 29

1. Obrady Walnego Zgromadzenia lub jego poszczególnych Części otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Członkowie uczestniczący w Walnym Zgromadzeniu lub w jego Części wybierają Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego Części w składzie trzyosobowym: przewodniczący Zgromadzenia, sekretarz i jeden asesor. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego Części. W przypadku niskiej frekwencji na Walnym Zgromadzeniu lub na jego poszczególnych Częściach, członkowie mogą ograniczyć skład Prezydium według swego uznania.
3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## § 30

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia lub w przypadku odbycia Walnego Zgromadzenia częściami – z każdej jego poszczególnych Części, sporządza się protokół. Protokół z Walnego Zgromadzenia, które nie zostało podzielone na części sporządza sekretarz w czasie przebiegu Walnego Zgromadzenia, a podpisuje go Przewodniczący i sekretarz. W protokole zaznacza się informacje o

podjętych uchwałach czyniąc z uchwał załączniki do protokołu.

2. Protokół z poszczególnych Części Walnego Zgromadzenia podpisuje przewodniczący i sekretarz każdej Części. W protokole odnotowuje się przebieg głosowania nad uchwałami bez podania czy uchwała została podjęta. W przypadku odbycia Zgromadzenia Częściami sporządza się dodatkowy protokół końcowy w terminie 30 dni od dnia zakończenia ostatniej Części obrad, który podpisuje przewodniczący i sekretarz ostatniej Części Walnego Zgromadzenia. Protokół taki zawiera podsumowanie przebiegu wszystkich części Zgromadzenia a także zawiera informacje o podjętych uchwałach.
3. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i przedstawicieli Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły przechowuje Zarząd przez dziesięć lat.

### **Rada Nadzorcza.**

#### **§ 31**

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

#### **§ 32**

1. Rada Nadzorcza składa się z 9 -11 członków wybranych spośród członków Spółdzielni na kadencję trwającą 3 lata.
2. Kadencja kończy się z dniem wyboru i ukonstytuowania się pełnego składu nowej Rady Nadzorczej.
3. Szczegółowe zasady powoływania, funkcjonowania i uzupełniania składu Rady Nadzorczej w przypadku zmniejszenia się jej składu w trakcie kadencji ustala Regulamin Rady Nadzorczej.
4. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
5. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu, bez względu na ilość posiedzeń w wysokości 40% minimalnego wynagrodzenia za pracę ustalanego na podstawie ustawy o minimalnym wynagrodzeniu.
6. Rada Nadzorcza może uchwalić dodatkowe wynagrodzenie dla członków Rady Nadzorczej wchodzących w skład Prezydium, które łącznie z wynagrodzeniem, o którym mowa w § 32 ust. 5 Statutu nie może przekraczać wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę.

#### **§ 33**

Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.

#### **§ 34**

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa po upływie kadencji, na którą został wybrany.

2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach :
  - 1) odwołania większością dwóch trzecich głosów przez organ dokonujący wyboru,
  - 2) zrzeczenia się na piśmie mandatu,
  - 3) odwołania pełnomocnictwa przez osobę prawną,
  - 4) ustania członkostwa w Spółdzielni.

### § 35

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programu działalności kulturalnej;
  - 2) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości;
  - 3) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych i występowania z nich;
  - 4) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni;
  - 5) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach – do reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych;
  - 6) uchwalanie wskaźników do planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni;
  - 7) uchwalanie regulaminu Zarządu;
  - 8) uchwalanie regulaminu udostępniania członkom Spółdzielni dokumentów.
  - 9) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu;
  - 10) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale;
  - 11) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców;
  - 12) uchwalanie regulaminu określającego kryteria najmu lokali mieszkalnych i użytkowych;
  - 13) uchwalanie regulaminu rozliczeń wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz przeniesienia i ustanowienia odrębnej własności lokali
  - 14) uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu;
  - 15) ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia oraz uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 16) powoływanie komisji Rady oraz uchwalanie ich regulaminów pracy;
  - 17) uchwalanie regulaminu przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali, przeprowadzania przetargów na lokale oraz zamiany lokali
  - 18) uchwalanie regulaminu określającego zasady tworzenia i gospodarowania funduszami;
  - 19) uchwalanie innych regulaminów w sprawach nie zastrzeżonych do właściwości innych organów

## Spółdzielni

- 20) wybór i odwołanie członków Zarządu;
  - 21) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
    - a) dokonywanie oceny okresowych sprawozdań oraz rocznych sprawozdań finansowych,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
    - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków;
  - 22) rozpatrywanie skarg członków na działalność Zarządu;
  - 23) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań z wyników kontroli i oceny bilansu przyjętych przez Radę Nadzorczą;
  - 24) zwołanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych Statutem;
  - 25) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie i wykreślenie z rejestru
  - 26) podejmowanie uchwał o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie art. 11 ust. 1<sup>1</sup> oraz 1<sup>2</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
  - 27) rozpatrywanie wniosków Komisji Rewizyjnej;
  - 28) podejmowanie uchwał i uchwalanie Regulaminów w przedmiocie ustalania zasad rozliczeń związanych z przekształceniami tytułów prawnych do lokali, ustalania rodzaju i wysokości opłat, które członek ma obowiązek uiścić w związku z przekształceniem tytułów prawnych do lokalu, w tym ustalanie bonifikat a także zasad ich przyznawania członkowi w związku z jego wnioskiem złożonym w powyższym zakresie;
  - 29) inne działania wymienione w Statucie lub ustawach;
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
  3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

## § 36

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej, a pod jego nieobecność zastępca przewodniczącego – co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek jednej trzeciej składu Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu – w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

## § 37

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i komisji mogą uczestniczyć na zaproszenie

członkowie Zarządu, przedstawiciele związku rewizyjnego i innych związków oraz inni goście i eksperci.

### § 38

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi : przewodniczący, zastępca i sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie i koordynowanie pracy Rady Nadzorczej i komisji oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę Nadzorczą.

### § 39

Regulamin określający tryb obradowania, podejmowania uchwał oraz formy pracy Rady Nadzorczej uchwała Walne Zgromadzenie.

### **Zarząd.**

### § 40

1. Zarząd składa się z dwóch osób: prezesa i zastępcy, wybranych przez Radę Nadzorczą w drodze konkursu.
2. Rada Nadzorcza może odwołać członka Zarządu w każdym czasie. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Z członkami Zarządu, zatrudnionymi w Spółdzielni – Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu następuje większością głosów, nie mniejszą niż 3/4 statutowego składu Rady Nadzorczej w obecności co najmniej 4/5 jej członków.
6. Odwołanie członka zarządu przez Walne Zgromadzenie z powodu nie udzielenia mu absolutorium wymaga większości 3/4 głosów.

### § 41

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie do właściwości innych organów Spółdzielni, a w szczególności :
  - 1) udzielanie pełnomocnictw,
  - 2) składanie sprawozdań ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu, Radzie Nadzorczej,
  - 3) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia w poczet członków Spółdzielni oraz ustanawiania praw do lokali,
  - 4) sporządzanie projektów gospodarczych i programów działalności kulturalnej,
  - 5) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalanych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych, prawnych i finansowych,
  - 6) zaciąganie zobowiązań kredytowych i innych zobowiązań,

- 7) sporządzanie okresowych sprawozdań oraz rocznych sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 8) zwołanie Walnego Zgromadzenia,
  - 9) zabezpieczenie majątku Spółdzielni.
3. Zarząd współdziała z organami władzy i administracji lokalnej, innymi organami administracji oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.

#### § 42

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

#### § 43

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

#### § 44

Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do wykonania czynności określonego rodzaju lub czynności szczegółowych.

#### **Komisja Rewizyjna.**

#### § 45

Komisja Rewizyjna realizuje zadania kontrolne w zakresie gospodarki finansowej i rachunkowej Spółdzielni.

#### § 46

1. Do zakresu działania Komisji należy :
  - a) opiniowanie projektów regulaminów i innych przepisów wewnętrznych Spółdzielni dotyczących problematyki finansowej,
  - b) opiniowanie planów gospodarczo-finansowych,
  - c) przeprowadzanie okresowych kontroli Spółdzielni w zakresie :
    - wykonywania planów gospodarczo-finansowych,



- prawidłowości prowadzenia gospodarki finansowej i rachunkowej,
  - zabezpieczenia majątku,
  - dostosowania organizacji wewnętrznej Spółdzielni do jej zadań społecznych i gospodarczych,
  - dyscypliny zatrudnienia i wynagradzania,
  - prawidłowości przeprowadzanych inwentaryzacji majątku Spółdzielni,
- d) opiniowanie okresowych zamknięć i rocznych sprawozdań finansowych oraz stawianie wniosków Radzie Nadzorczej w sprawie przyjęcia bilansów i rachunku wyników objętych ~~tymi~~ sprawozdaniami finansowymi,
  - e) realizacja zadań kontrolnych zgłoszonych przez Radę Nadzorczą,
  - f) składanie rocznych sprawozdań Walnemu Zgromadzeniu z działalności Komisji.
2. Posiedzenie Komisji Rewizyjnej zwołuje przewodniczący Komisji, a pod jego nieobecność zastępca przewodniczącego – co najmniej raz na kwartał.
  3. Pierwsze posiedzenie Komisji Rewizyjnej zwołuje Zarząd w celu ukonstytuowania się Komisji.

#### § 47

1. Komisja Rewizyjna składa się z 3- 5 osób wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.
2. Mandat członka Komisji Rewizyjnej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach :
  - a) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
  - b) zrzeczenia się na piśmie mandatu,
  - c) ustania członkostwa w Spółdzielni.
3. Szczegółowe zasady powoływania, funkcjonowania i uzupełniania składu Komisji w przypadku zmniejszenia się jej składu w trakcie kadencji ustala Regulamin Komisji Rewizyjnej.
4. Członkom Komisji Rewizyjnej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu , bez względu na ilość posiedzeń w wysokości 40% minimalnego wynagrodzenia za pracę ustalanego na podstawie ustawy o minimalnym wynagrodzeniu.
5. Komisja rewizyjna może ustalić dodatkowe wynagrodzenie dla członków Komisji wchodzących w skład jej Prezydium, które łącznie z wynagrodzeniem, o którym mowa w § 47 ust. 4 Statutu nie może przekraczać wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę.

#### § 48

Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

### **Dział VI – Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.**

**§ 49**

1. Wnioski członków Spółdzielni kierowane do Zarządu powinny być rozpatrywane przez Zarząd w terminie jednego miesiąca, a jeżeli sprawa jest zawiła, skomplikowana lub wymaga badań i analiz lub też zasięgnięcia informacji od osób trzecich, powinna być rozpatrzona w terminie 60 dni od dnia złożenia wniosku.
2. Zarząd rozstrzyga wnioski w drodze uchwały lub decyzji. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie. W przypadku odmownego załatwienia wniosku, w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, Zarząd zobowiązany jest podać uzasadnienie swej decyzji lub uchwały i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania w określonym terminie i o skutkach uchybienia terminowi.
3. Wnioski członków Spółdzielni kierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrywane w terminie 60 dni, a jeżeli sprawa jest zawiła, skomplikowana lub wymaga badań i analiz lub też zasięgnięcia informacji od podmiotów trzecich, powinna być rozpatrzona w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku.
4. W sprawach określonych Statutem, a dotyczących stosunków między członkiem a Spółdzielnią, członkowi, którego praw decyzja lub uchwała dotyczy, przysługuje prawo odwołania się do innego organu, wskazanego w § 49 ust. 5 Statutu.
5. Od decyzji lub uchwały Zarządu przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej, a jeżeli uchwałę jako organ wskazany w Statucie podjęła Rada Nadzorcza, odwołanie przysługuje do Walnego Zgromadzenia. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej na skutek odwołania się członka od uchwały lub decyzji Zarządu, odwołanie nie przysługuje.
6. Odwołanie wnosi się w terminie 14 dni od dnia podjęcia decyzji lub uchwały, a jeżeli Statut przewiduje jej doręczeniem od dnia jej otrzymania wraz z uzasadnieniem. Nie złożenie przez zainteresowanego członka w powyższym terminie odwołania powoduje uprawomocnienie się decyzji, która z upływem określonego terminu staje się ostateczna.
7. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 60 dni od dnia wniesienia do Spółdzielni odwołania. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem winien zostać doręczony odwołującemu się w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
8. Odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej, powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej trzydzieści dni przed jego zwołaniem.
9. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpisy uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
10. Organ odwoławczy może rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminów określonych w

Statucie, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy a odwołujący się usprawiedliwił opóźnienie wyjątkowymi okolicznościami.

11. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
12. 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.
13. Uchwały organów Spółdzielni i inna spółdzielcza korespondencja doręczana jest przez pocztę lub przez gospodarzy domów:
  - w razie odmowy pokwitowania odbioru lub nieodebrania na poczcie korespondencji, pismo pozostawia się w aktach członkowskich ze skutkiem doręczenia, chyba, że nowy adres członka jest Spółdzielni znany,
  - odmowa pokwitowania przez członka korespondencji doręczonej przez gospodarza domu musi być potwierdzona stosowną notatką podpisaną przez gospodarza domu oraz pracownika Spółdzielni.

## **Dział VII – Gospodarka Spółdzielni.**

### **§ 50**

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą w interesie swoich członków na zasadach rachunku ekonomicznego.

### **§ 51**

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze :
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
  - 4) fundusz wkładów budowlanych,
  - 5) fundusz remontowy (celowy),
  - 6) fundusze specjalne.
2. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.

### **§ 52**

1. Dochody gospodarki zasobami Spółdzielni po uwzględnieniu odliczeń ustawowych zasilają fundusze Statutowe Spółdzielni w następującej kolejności :

- 1) fundusz remontowy,
  - 2) inne fundusze.
2. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy w następującej kolejności :
- 1) fundusz zasobowy,
  - 2) fundusz udziałowy,
  - 3) inne fundusze według kolejności określonej w § 52 ust. 1 Statutu.
3. Sposób pokrycia strat każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

### **§ 53**

W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych w Statucie obowiązują odpowiednie regulacje ustawowe.

## **II. Część szczegółowa.**

### **Dział I - Tytuły prawne do lokali.**

### **§ 54**

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może :

- 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni,
- 2) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni,
- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni.

### **Rozdział I - Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.**

### **§ 55**

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni.
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

członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Umowa o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w przepisach prawa i w Statucie.

### **§ 56**

1. Z członkiem ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego,
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę .
2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w ust. 1 pkt. 1 niniejszego paragrafu Statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
4. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

### **§ 57**

1. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
5. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu Statutu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

#### **§ 58**

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek niebędący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu Statutu, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

#### **§ 59**

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

#### **§ 60**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w § 58 Statutu roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub niedokonania czynności, o których mowa w § 59 Statutu, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu Statutu, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

#### § 61

Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia innego lokalu

### **Rozdział II - Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego, garażu oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.**

#### § 62

1. \*
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
3. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

---

<sup>1</sup> \* postanowieniem z dnia 30 września 2010 roku, Sąd Rejonowy Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, Sygn. akt ZG. VIII NS-REJ.KRS 005448/10/252 odmówił dokonania wpisu § 62 ust. 1 Statutu.

#### § 63

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

#### § 64

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

#### § 65

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się 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 w ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.



### § 66

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 104 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.

### § 67

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w określony w ust. 1 niniejszego paragrafu Statutu, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest zobowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności z tytułu niewniesionej przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, części wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu po potrąceniu kwoty niespłaconego kredytu wraz z odsetkami. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

### § 68

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

### § 69

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

### § 70

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie

3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

### § 71

Do istniejących w dniu wejścia w życie ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych praw do domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków stosuje się odpowiednio przepisy § 62-70 Statutu. Do czasu przeniesienia własności na rzecz członka Spółdzielni mają zastosowanie zasady :

- 1) jeżeli prawo do domu jednorodzinnego przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności domu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela. Pełnomocnik (przedstawiciel) uprawniony jest do udziału w Walnym Zgromadzeniu zgodnie z zasadami określonymi w Statucie,
- 2) w razie śmierci jednego z małżonków, którym prawo do domu jednorodzinnego przysługiwało wspólnie, przepis pkt 1 stosuje się odpowiednio,
- 3) po przeprowadzeniu rozliczenia kosztów budowy i ostatecznym ustaleniu wkładów budowlanych, wniesieniu przez członków tych wkładów bądź też ich części i przejęciu zobowiązań Spółdzielni pokrywających resztę należności z tytułu wkładów Spółdzielnia przenosi na członków własność przydzielonych domów wraz z prawami do działek,
- 4) przeniesienie własności domu może nastąpić także na rzecz spadkobierców członka lub małżonków, jeżeli prawo do domu przysługuje im obojgu,
- 5) członkowie, oprócz wkładu budowlanego, obowiązani są pokryć koszty przeniesienia własności domu.

### § 72

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

## **Rozdział III - Odrębna własność lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego i lokalu o innym przeznaczeniu.**

### § 73

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

- 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

#### § 74

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 73 Statutu, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą odrębnej własności lokalu". Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### § 75

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 73 ust. 1 pkt 1 Statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

#### § 76

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między członkiem a Spółdzielnią najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie

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

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

#### § 77

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

#### § 78

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

#### § 79

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 28 Statutu stosuje się odpowiednio.

#### § 80

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

### **Rozdział IV - Najem lokali mieszkalnych i lokali użytkowych.**

#### § 81

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami Spółdzielni (osobom fizycznym i osobom prawnym).
2. Przedmiotem najmu mogą być w szczególności:
  - 1) lokale, w stosunku do których wygasło spółdzielcze prawo do lokalu, a nie powstał obowiązek

zwrotu wkładu mieszkaniowego lub budowlanego bądź nie powstał obowiązek sprzedaży lokalu w drodze przetargu, zgodnie z przepisami Statutu i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych bądź w drodze ogłoszonego przetargu nikt nie nabył takiego lokalu,

- 2) lokale niepełnowartościowe o obniżonym standardzie, które nie zostały objęte przez członków na zasadzie spółdzielczego prawa do lokalu, a zwrot związanego z nimi wkładu nastąpił ze środków własnych Spółdzielni,
  - 3) lokale przeznaczone krótkotrwale do wynajmu w związku z zobowiązaniami Spółdzielni w stosunku do innych osób fizycznych lub prawnych (np. umowa z Zarządem Miasta, zakładami pracy lub członkami, którzy na czas niekorzystania z lokalu przekazali go do dyspozycji Spółdzielni, oczekiwanie na wyznaczenie przetargu).
3. Dochody z najmu lokali zasilają fundusz remontowy Spółdzielni.
  4. Zasady wynajmowania lokali i ustalania wysokości czynszów najmu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **§ 82**

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym.
2. Zasady wynajmowania lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym oraz zasady ustalania wysokości czynszów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Wpływy z czynszów najmu lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym, po pokryciu kosztów ich eksploatacji zasilają fundusz remontowy Spółdzielni.

## **Dział II - Zasady zaspokajania potrzeb lokalowych członków.**

### **§ 83**

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

## **Rozdział I - Zamiana lokali.**

### **§ 84**

1. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań na mieszkania odpowiadające uzasadnionym potrzebom członków i ich rodzin.
2. Zamiany mieszkań dokonuje Zarząd na wniosek zainteresowanych członków.

### **§ 85**

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach :

- 1) zamiana cywilna,
- 2) zamiana spółdzielcza.
2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu (domu jednorodzinny) oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.
3. Zamiana spółdzielcza następuje poprzez :
  - 1) ustanowienie prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni dotychczas zajmowanego mieszkania,
  - 2) dokonanie, za zgodą Zarządu, zamiany dotychczas używanych mieszkań między członkami Spółdzielni, bądź między członkiem Spółdzielni i osobą zajmującą mieszkanie w budynku nie stanowiącym własności Spółdzielni.
4. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej Spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu Spółdzielni.
5. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu w budynku nie stanowiącym własności Spółdzielni wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.
6. Spółdzielcze prawo do lokalu zwolnionego wygasa z chwilą ustanowienia prawa do lokalu zamiennego.
7. Szczegółowe zasady zamiany mieszkań określa regulamin przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań.

### **Dział III - Ponoszenie kosztów budowy lokali przez członków Spółdzielni.**

#### **§ 86**

1. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.
2. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w ust. 1 dokonuje się w dwóch etapach :
  - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu inwestorskiego,
  - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
3. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą i zawierającego :
  - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
  - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
  - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego

budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),

- 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo – usługowych i garaży, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
- 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
- 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych (atrakcyjność).

### § 87

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 86 ust. 1 Statutu, stanowi podstawę określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami Spółdzielni, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

### § 88

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

## **Rozdział I - Wkłady mieszkaniowe.**

### § 89

Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub 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, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

## **Rozdział II - Wkłady budowlane.**

### § 90

1. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego

lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

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

### **Rozdział III – Postępowanie i rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.**

#### **§ 91**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w regulaminie, o którym mowa w § 93 ust. 2 Statutu oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami regulaminu, o którym mowa w § 93 ust. 2 Statutu.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 104 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

#### **§ 92**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu.
2. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa, ustalana w sposób przewidziany w ust. 1 niniejszego paragrafu, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od



następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, przeprowadzonego zgodnie z postanowieniami regulaminu, o którym mowa w § 93 ust. 2 Statutu.

3. 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
4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

### § 93

1. Szczegółowe zasady rozliczenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Szczegółowe zasady przeprowadzania przetargów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **Rozdział IV - Przekształcanie tytułów prawnych do lokali.**

### § 94

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na członka własność lokalu.
2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu Statutu, nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, których koszt budowy sfinansowany został ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.
3. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.
4. Najemca lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemca pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, ma prawo żądać, aby Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu, z zastrzeżeniem spełnienia warunków prawem przewidzianych.

### § 95

1. Członek lub najemca wnoszący o zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące zmianę tytułu, a wynikające z Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz z Regulaminu lub z uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.
2. Spółdzielnia powinna zawrzeć z uprawnionym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu w

terminie nie dłuższym aniżeli 3 miesiące licząc od dnia złożenia przez uprawnionego członka wniosku o przeniesienie własności lokalu pod warunkiem uprzedniego uiszczenia przez członka wymaganych prawem opłat.

3. Spółdzielnia zwolniona jest z obowiązku dochowania terminu trzymiesięcznego na zawarcie umowy jeżeli:
  - a) nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny
  - b) uprawniony nie uiszczył obowiązkowych opłat.

### § 96

1. Wartością rynkową lokalu jest wartość określona na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy . o gospodarce nieruchomościami.
2. Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

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

### § 97

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, w terminie zakreślonym przez Spółdzielnię, a bezwzględnie przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni , o których mowa w § 56 ust. 1 Statutu, 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 nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków;
  - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 104 Statutu
2. W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych przeniesienie własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

3. Spółdzielnia zawiera umowę przeniesienia własności lokalu na rzecz członka posiadającego lokatorskie spółdzielcze prawo do tego lokalu w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia przez osobę uprawnioną, z wyłączeniem, gdy członek nie wykonał obowiązków określonych w § 97 ust. 1 Statutu – przy czym po upływie terminu wyznaczonego przez Spółdzielnię do wykonania zastrzeżonych obowiązków, wniosek członka pozostawia się bez rozpoznania; nie wyłącza to prawa członka do złożenia kolejnego wniosku.

### § 98

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu zgodnie z § 97 Statutu, jeżeli brak jest osób uprawnionych : małżonka, dzieci i innych osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się § 91 ust. 2 Statutu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

### § 99

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

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

### § 100

1. Na pisemne żądanie członka, lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego, w terminie określonym przez Spółdzielnię, przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu :
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 104 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 lokalu zgodnie z ust. 1 niniejszego paragrafu Statutu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie

własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę, niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

- 3 Spółdzielnia zawiera umowę przeniesienia własności lokalu na rzecz członka posiadającego własnościowe spółdzielcze prawo do tego lokalu lub na rzecz osoby nie będącej członkiem, której przysługuje takie prawo, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia przez osobę uprawnioną, z wyłączeniem sytuacji, gdy członek nie wykonał obowiązków określonych w § 100 ust. 1 Statutu – przy czym po upływie terminu wyznaczonego przez Spółdzielnię do wykonania zastrzeżonych obowiązków, wniosek członka pozostawia się bez rozpoznania; nie wyłącza to prawa członka do złożenia kolejnego wniosku.

### § 101

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi albo osobie niebędącej członkiem przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.
3. W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w Spółdzielni mieszkaniowej w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego, księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z ustawą o księgach wieczystych i hipotece.

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

### § 102

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni albo osoby nie będącej członkiem, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego
  - 1) spłaty przypadającej na jego ułamkowy udział we współwłasności garażu wielostanowiskowego 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 § 104 Statutu
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci członkowie lub te osoby nie będące członkiem, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, na rzecz których Spółdzielnia przenosi ułamkowy udział we współwłasności tego garażu.
3. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich udziału we współwłasności garażu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

#### **D. Przekształcanie najmu lokali.**

##### **§ 103**

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez najemcę, przed podpisaniem umowy spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w ust. 1 niniejszego paragrafu Statutu, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

#### **Dział IV - Zarządzanie nieruchomościami.**

##### **Rozdział I - Opłaty za używanie lokali.**

##### **§ 104**

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni Zgodnie z postanowieniami Statutu i uchwalonych na jego podstawie regulaminów i uchwał Rady Nadzorczej.

2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są zobowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 6 niniejszego paragrafu Statutu.
3. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali, są zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni poprzez uiszczanie opłat. Od członka będącego właścicielem lokalu, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów Zarządu nieruchomością wspólną, Spółdzielnia może żądać opłat na fundusz remontowy.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni, są zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 6 niniejszego paragrafu. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa powyżej, obejmują zwłaszcza koszty eksploatacji budynków, remontów i konserwacji, wieczystego użytkowania terenu, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), gazu, dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, domofonów, oświetlenia wewnętrznego i zewnętrznego oraz koszty zarządu ogólnego, przypadających na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi.
6. Członkowie Spółdzielni są również obowiązani uczestniczyć w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią
7. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach, stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.
8. Członkowie zobowiązani są również do ponoszenia kosztów z tytułu spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz z odsetkami oraz z innych tytułów wynikających z powszechnie obowiązujących przepisów prawa

9. Członkowie a także właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami, którym przysługuje własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu lub inne osoby zobowiązane do zapłaty kredytu zobowiązane są do uiszczania opłat kredytowych wraz z opłatami eksploatacyjnymi i kosztami utrzymania nieruchomości naliczonymi w myśl niniejszego paragrafu. Wysokość spłaty kredytów wraz z odsetkami ustalane są na podstawie odrębnych przepisów.
10. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali zobowiązane są do wpłat na fundusz remontowy utworzony przez Spółdzielnię. Wysokość wpłat określa w drodze uchwały Rada Nadzorcza.
11. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka, właściciela lokalu niebędącego członkiem lub osoby niebędącej członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przedstawić kalkulację wysokości opłat.
12. Zasady ustalania wysokości opłat, o których mowa powyżej stosuje się odpowiednio do osób wykluczonych lub wykreślonych ze Spółdzielni oraz zajmujących lokale bez tytułu prawnego

#### **§ 105**

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 104 Statutu jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali Spółdzielni.
2. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat za używanie lokali w Spółdzielni, a także zasady rozliczania lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu za pobór ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania i ciepłej wody w rozliczeniach pomiędzy członkami oraz wynajmującymi lokale w zasobach Spółdzielni, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
3. Różnica między faktycznymi kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, z zastrzeżeniem ust. 4 niniejszego paragrafu Statutu, zwiększa odpowiednio koszty i przychody tej gospodarki w roku następnym.
4. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za c. o. i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
5. 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 na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

**§ 106**

1. Opłaty, o których mowa w § 104 Statutu powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia osobie zobowiązanej do dyspozycji lokalu, a ustaje z dniem przekazania wyremontowanego lokalu protokołem zdawczo-odbiorczym, a gdy wykonanie remontu zostało zlecone Spółdzielni, nie później niż po upływie 1 miesiąca od opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.
3. Osoba opróżniająca lokal zobowiązana jest o przewidywanym terminie opróżnienia lokalu zawiadomić Zarząd Spółdzielni co najmniej na 1 miesiąc przed tym terminem. W razie nie zawiadomienia Spółdzielnia może obciążyć członka lub osobę niebędącą członkiem opłatą za używanie lokalu dodatkowo za okres 1 miesiąca.
4. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby, o których mowa w § 104 Statutu zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. W przypadku przegrania sporu osoby kwestionujące zasadność zmiany wysokości opłat zobowiązane są do wyrównania wysokości opłat od dnia zmiany wysokości tych opłat do dnia prawomocnego zakończenia sporu..
6. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
7. Za opłaty, o których mowa w § 104 Statutu, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, 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.
8. Ustalenia powyższe stosuje się odpowiednio do osób wykluczonych lub wykreślonych ze Spółdzielni oraz zajmujących lokale bez tytułu prawnego.

**§ 107**

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



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

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

## **Rozdział II - Konserwacja i naprawy lokali.**

### **§ 108**

1. Użytkownika lokalu obciąża naprawa i konserwacja :
  - 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych,
  - 2) okien i drzwi,
  - 3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
  - 4) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
  - 5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej,
  - 6) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
  - 7) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez:
    - a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń i tynków ścian i sufitów,
    - b) malowanie drzwi i okien od strony zewnętrznej i wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
2. Poza naprawami, o których mowa w ust. 1 użytkownik jest obowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy. Odpowiedzialność użytkownika i pełnoletnich osób stale z nim zamieszkujących za szkodę jest solidarna. Nie dotyczy to podnajemców.
3. Obowiązki Spółdzielni, członków, właścicieli i najemców w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z osobami zwalnającymi lokale określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **§ 109**

1. W okresie używania lokalu członek zobowiązany jest na swój koszt do jego odnawiania, wykonywania napraw, wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych i podłóg w zakresie i terminach ustalonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą. Członek zwalniający lokal zobowiązany jest na swój koszt do jego odnowienia, wykonania napraw i wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych i podłóg. Obowiązek ten członek może wypełnić przez zapłatę Spółdzielni kosztów wykonania tych robót. Jeżeli urządzenia techniczno-sanitarne lub podłogi nie zostały zużyte całkowicie, członek zobowiązany jest wnieść kwotę odpowiadającą wartości zużycia obliczoną według cen obowiązujących w dacie przekazania lokalu Spółdzielni.
2. W przypadku zwolnienia lokalu, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu dokonywane są za pośrednictwem Spółdzielni albo bezpośrednio między członkiem zwalniającym i otrzymującym lokal. Za urządzenia i wyposażenie ponadnormatywne, uznane przez Spółdzielnię za przydatne, członek zwalniający lokal typu lokatorskiego otrzymuje od Spółdzielni zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości pozostawionych urządzeń i wyposażenia ponadnormatywnego, po uwzględnieniu kosztów zużycia, a członek obejmujący lokal wpłaca tę kwotę. W przypadku zwolnienia lokalu typu własnościowego wypłacona członkowi równowartość spółdzielczego prawa do lokalu obejmuje również ekwiwalent za pozostawione wyposażenie ponadnormatywne.

## **Dział V - Postanowienia końcowe.**

### **§ 110**

Związek rewizyjny i Krajowa Rada Spółdzielcza powiadamiane są pisemnie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia w terminie przewidzianym w Statucie dla członków Spółdzielni.

### **§ 111**

1. Traci moc Statut uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni w dniu 30 listopada 2007r., uchwałą nr 3/2007 – jako statut uchwalony i niezarejestrowany przez Sąd Rejonowy Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.
2. Traci moc Statut aktualnie obowiązujący - uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni w dniu 29 maja 2007r., uchwałą Nr 10 / 2007 i wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 21 sierpnia 2007 w Sądzie Rejonowym Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w Zielonej Górze numer rejestru KRS 0000170778. Stan prawny na dzień 21 sierpnia 2007 roku.
3. Niniejszy Statut został uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Kisielin” w Zielonej Górze w dniu 09 kwietnia 2010, uchwałą Nr 10 /2010.

Niniejszy Statut został wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 29 kwietnia 2010 roku w Sądzie

Rejonowym Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w Zielonej Górze numer rejestru 0000170778. Postanowienie w przedmiocie wpisu do KRS – u zmian w Statucie Spółdzielni uprawomocniło się z dniem 24 listopada 2010 roku.

---

Tekst jednolity oparty na treści Statutu uchwalonego przez Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „KISIELIN” w Zielonej Górze w dniu 09 kwietnia 2010 roku, uchwałą Nr 10/2010 zmienionego przez Walne Zgromadzenie w dniu 20 kwietnia 2012 roku, uchwałą Nr 8/2012 oraz zmienionego przez Walne Zgromadzenie w dniu 24 maja 2017 r. uchwałą nr 9/2017