

**TEKST JEDNOLITY  
STATUTU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SIEMION”  
W SIEMIANOWICACH ŚLĄSKICH**

przyjęty na mocy Uchwały Nr 8/2018 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Siemion”  
w Siemianowicach Śląskich dnia 07.05.2018 roku.

**SIEMIANOWICE ŚLĄSKIE KWIECIEŃ 2018 ROK**

## SPIS TREŚCI

### I. CZĘŚĆ OGÓLNA

<b>Dział 1. Przepisy wstępne</b>	<b>str. 3</b>
<b>Dział 2. Członkowie</b>	<b>str. 4</b>
Rozdział 1. Członkostwo	str. 4
Rozdział 2. Prawa i obowiązki członków	str. 5
Rozdział 3. Ustanie członkostwa	str. 7
Rozdział 4. Wpisowe i udziały	str. 8
<b>Dział 3. Organy Spółdzielni</b>	<b>str. 9</b>
Rozdział 1. Walne Zgromadzenie	str. 9
Rozdział 2. Rada Nadzorcza (RN)	str. 13
Rozdział 3. Zarząd (Z)	str. 15
Rozdział 4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	str. 16
Rozdział 5. uchylony	str. 17
Rozdział 6. uchylony	str. 17
<b>Dział 4. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze</b>	<b>str. 17</b>

### II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

<b>Dział 1. Gospodarka Spółdzielni</b>	<b>str. 18</b>
<b>Dział 2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego</b>	<b>str. 20</b>
<b>Dział 3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu</b>	<b>str. 23</b>
<b>Dział 4. Prawo odrębnej własności lokalu</b>	<b>str. 25</b>
Rozdział 1. Uchylony	str. 25
Rozdział 2. Uchylony	str. 25
Rozdział 3. Umowa o budowę lokalu	str. 25
Rozdział 4. Ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu do którego prawo wygasło	str. 27
<b>Dział 5. Najem lokali</b>	<b>str. 27</b>
<b>Dział 6. Uchylony</b>	<b>str. 28</b>
<b>Dział 7. Używanie lokali i opłaty</b>	<b>str. 28</b>
<b>Dział 8. Rozliczenia z tytułu udziałów ,wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu</b>	<b>str. 31</b>
<b>III. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE</b>	<b>str. 33</b>

## **I. CZĘŚĆ OGÓLNA**

### **DZIAŁ 1. PRZEPISY WSTĘPNE**

#### **§ 1**

1. Spółdzielnia nosi nazwę : Spółdzielnia Mieszkaniowa „Siemion” zwana dalej „Spółdzielnią”.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Siemianowice Śl. ul. Michałkowicka 109.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieokreślony.
4. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 1995r., nr 54, poz. 288 ze zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001r., nr 4, poz. 27 z późniejszymi zmianami), innych ustaw oraz niniejszego Statutu.

#### **§ 2**

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych oraz gospodarczych członków i ich rodzin.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest :
  - 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie umowy mienie jej członków,
  - 2) zarządzanie lub administrowanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy,
  - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
  - 4) 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,
  - 5) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów i finansowanie tych inwestycji ze środków przyszłych użytkowników,
  - 6) udzielanie pomocy członkom w budowie albo adaptacji lokali mieszkalnych,
  - 7) adaptacja i budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 8) ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 9) ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni i osób niebędących członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu (użytkowych, garaży) na warunkach określonych w § § 48 i 59 Statutu.
3. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą w celu zaspokajania potrzeb określonych w § 2 ust.1 Statutu między innymi :
  - pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
  - wykonywanie usług remontowo-budowlanych w lokalach mieszkalnych i użytkowych,
  - pośrednictwo w zakresie zawierania umów ubezpieczenia.

4. Spółdzielnia może współdziałać na podstawie stosownych umów z organizacjami spółdzielczymi innymi organizacjami społecznymi i podmiotami gospodarczymi.
5. Spółdzielnia może zakładać i przystępować do związków rewizyjnych i związków gospodarczych.

## **DZIAŁ 2. CZŁONKOWIE**

### **ROZDZIAŁ 1. CZŁONKOSTWO**

#### **§ 3**

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:
  - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 3) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 4) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkiem Spółdzielni są oboje małżonkowie jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu lub jest najemcą lokalu zakładowego. Najemca lokalu zakładowego jest najemcą spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię Mieszkaniową było mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z lokalu w dniu jego przejęcia. Najemcą lokalu zakładowego są również osoby bliskie w stosunku do najemcy. Właścicielowi lokalu lub najemcy lokalu zakładowego, który nie jest członkiem Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni pod warunkiem spełnienia wymogów, o których mowa w § 4.
5. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 2) nabycia ekspektatywy własności,
  - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
  - 4) zawarcia umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
  - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w § 45 ust. 4 Statutu w przypadkach przewidzianych w § 45 ust. 1 Statutu, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w tym przepisie złożyła

- pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6,
- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez Sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w § 45 ust 4 Statutu w przypadkach przewidzianych w § 45 ust 1 statutu, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,
- 7) podjęcia przez Zarząd Spółdzielni uchwały w sprawie przyjęcia w poczet członków w przypadkach o których mowa w ust. 4.
6. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego.
7. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności albo ekspektatywa własności albo prawo najmu lokalu zakładowego należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia nabycia członkostwa o którym mowa powyżej, osoby te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

#### **§ 4**

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu lub jest najemcą lokalu zakładowego jest złożenie deklaracji. Deklaracja musi być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, datę urodzenia, miejsce zamieszkania oraz PESEL, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę, siedzibę, NIP oraz oznaczenie rejestru, w którym osoba prawna jest wpisana i numer wpisu. Przystępujący do Spółdzielni może w deklaracji wskazać adres do korespondencji. W imieniu osoby nie posiadającej pełnej zdolności do czynności prawnych deklarację składa jej przedstawiciel ustawowy.
2. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd, podejmując uchwałę w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji.
3. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta oraz najemcy lokalu zakładowego.
4. O podjętej uchwale Zarząd powiadamia zainteresowaną osobę w formie pisemnej w ciągu 14 dni od dnia podjęcia uchwały.

## **ROZDZIAŁ 2. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW**

#### **§ 5**

Członkowi Spółdzielni przysługuje :

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich

członków równe.

2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) prawo używania przez czas nieokreślony lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu uzyskanego na podstawie umowy o ustanowieniu prawa do lokalu lub innej umowy,
  - 2) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
  - 3) prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
  - 4) prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
  - 5) prawo otrzymania odpisu Statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi w granicach unormowanych innymi przepisami prawa i w sposób nienaruszający przepisów ustawy o ochronie danych osobowych. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Zarząd Spółdzielni jest uprawniony do ustalania odpłatności za wydawane dokumenty i terminów ich wydawania.
  - 6) prawo zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi w granicach unormowanych innymi przepisami prawa i w sposób nie naruszający przepisów ustawy o ochronie danych osobowych.
  - 7) prawo zaskarżenia do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa, ze Statutem bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie jej członka.
  - 8) prawo do przeniesienia własności lokalu,
  - 9) prawo do odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem, a Spółdzielnią w terminach określonych w Statucie,
  - 10) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich pomieszczeń i wspólnych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem oraz w sposób nienaruszający zasad współżycia społecznego,
  - 11) prawo do odpłatnego korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni oraz wspólnych pomieszczeń i urządzeń nie wykorzystywanych zgodnie z ich przeznaczeniem,
  - 12) prawo do uczestniczenia w posiedzeniach organów Spółdzielni w czasie rozpatrywania spraw, które go dotyczą.
3. Spółdzielnia może odmówić wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany :
  - 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni
  - 2) zawiadamić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia do Spółdzielni o ile deklarację taką składał albo w formularzu osobowym złożonym do akt Spółdzielni.
  - 3) pokryć koszty nabycia przez Spółdzielnię własności lub prawa użytkowania wieczystego gruntu,
  - 4) uiszczać terminowo wymagane należności na rzecz Spółdzielni
  - 5) utrzymywać zajmowany przez siebie lokal w należyтым stanie oraz współdziałać w ochronie dobra wspólnego
  - 6) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
  - 7) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym osobom,
  - 8) w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii (w przypadku nieobecności lub odmowy udostępnienia lokalu Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale),
  - 9) udostępnić lokal po wcześniejszym uzgodnieniu terminu w celu :
    - a) dokonania okresowego, a w szczególności uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
    - b) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni,
  - 10) na żądanie Spółdzielni udostępnić lokal po wcześniejszym uzgodnieniu terminu w celu wykonania koniecznych robót, jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji,
  - 11) informować o zmianie ilości osób wspólnie zamieszkałych w lokalu
2. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu zawierając umowę o ustanowieniu odrębnej własności lokalu, ponosi wszystkie koszty z tym związane, a w szczególności:
  - a) poniesionych, a nie zrefundowanych przez Skarb Państwa kosztów, w szczególności scalania lub podziału nieruchomości,
  - b) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
  - c) podatek od czynności cywilno - prawnych, opłaty skarbowe oraz opłaty kancelaryjne,
  - d) pełne koszty zawarcia aktu notarialnego,
  - e) koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej,
  - f) w pełni pokrywać ponoszone przez Spółdzielnię koszty związane z jej działalnością o których mowa w § 81.
3. Wszelka korespondencja kierowana ze Spółdzielni do członków, właścicieli nie będących członkami, najemców lokali, będzie umieszczana w skrzynce korespondencyjnej przynależnej do danego lokalu, a w przypadku osób, które złożyły wniosek o kierowanie korespondencji na inny adres poza zasobami Spółdzielni, listem zwykłym bądź pocztą elektroniczną.

### **ROZDZIAŁ 3. USTANIE CZŁONKOSTWA**

#### **§ 7**

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka będącego właścicielem lub najemcą lokalu zakładowego o którym mowa w § 3 ust. 4,
- 2) śmierci osoby fizycznej lub ustania osoby prawnej,
- 3) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 4) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
- 5) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
- 6) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
- 7) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 8) rozwiązania umowy o budowę lokalu,
- 9) likwidacji Spółdzielni.
- 10) podjęcia przez właścicieli lokali na podstawie właściwych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje wówczas z chwilą podjęcia uchwały, o ile w uchwale nie wskazano innego terminu, od którego zaczyna ona obowiązywać.
- 11) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonych budynkach położonych w granicach danej nieruchomości. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.

#### **§ 8**

1. Członek Spółdzielni będący właścicielem lub najemcą lokalu zakładowego o którym mowa w § 3 ust. 4 może w każdym czasie wystąpić z niej za wypowiedzeniem.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

#### **§ 9**

1. Członka zmarłego skreśla Zarząd spółdzielni z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.
3. W przypadkach określonych w ust. 1 i 2 Zarząd stwierdza wymienione okoliczności na posiedzeniu i dokonuje wpisu w rejestrze członków.

#### **§ 10**

Uchylony

#### **§ 11**

uchylony

#### **§ 12**

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

### **ROZDZIAŁ 4. WPISOWE I UDZIAŁY**

#### **§ 13**

1. Członek Spółdzielni którego członkostwo powstało od dnia 09 września 2017 r. nie wnosi wpisowego i udziału.
2. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed dniem wskazanym w ust. 1, to w przypadku ustania członkostwa, były członek Spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
3. W przypadku śmierci członka, osoby uprawnione mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały. Udział wypłaca się osobie wskazanej w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu, a w razie braku takiego oświadczenia jego spadkobiercom.
4. Zwrot, o którym mowa w ust. 2 i 3 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem oraz w przypadku, gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie straty Spółdzielni.
5. Wpisowe nie podlega zwrotowi, a udział nie podlega waloryzacji.

### **DZIAŁ 3. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

#### **§ 14**

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie;
  - 2) Rada Nadzorcza;
  - 3) Zarząd
2. Przy podejmowaniu uchwał przez organy Spółdzielni w głosowaniu jawnym lub tajnym, przy obliczaniu wymaganej większości głosów uwzględnia się tylko głosy „za” i „przeciw” przy możliwości głosowania za, przeciw i wstrzymaniu się od głosu.
3. Wybory do organów spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut i regulaminy wydane na jego podstawie.
5. Każdy członek ma 1 głos, bez względu na ilość posiadanych udziałów.

### **ROZDZIAŁ 1. WALNE ZGROMADZENIE**

#### **§ 15**

1. Najwyższym organem Spółdzielni jest Walne Zgromadzenie.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej nie może być zastąpione przez Zebranie Przedstawicieli, jednakże, jeżeli statut tak stanowi, w przypadku gdy liczba członków Spółdzielni Mieszkaniowej przekroczy 500, Walne Zgromadzenie może być podzielone na części. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.

Jako podstawowe kryterium przynależności do danego rejonu administracyjnego członka przyjmuje się położenie lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo lub prawo odrębnej własności (udziału we współwłasności).

W razie przysługiwania członkowi praw do dwu lub większej ilości lokali, położonych na terenie różnych rejonów administracyjnych, członek przynależny do rejonu, w którym posiada prawo do najwcześniej nabytego lokalu.

3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej jednej dziesiątej liczby członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadku wskazanym w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
6. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienia dokonują osoby upoważnione poprzez umieszczenie zawiadomienia w skrzynce korespondencyjnej członka Spółdzielni przynależnej do danego lokalu, a w przypadku osób, które złożyły wniosek o kierowanie korespondencji na inny adres poza zasobami Spółdzielni, listownie. Ponadto, zawiadomienia dokonuje się przez wywieszenie ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni. 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.
7. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ust.6.

## **§ 16**

1. Członek Spółdzielni będący osobą fizyczną może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Osoby prawne będące członkiem spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności z podaniem terminu Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik będzie zastępować członka i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie, którzy nie mają pełnej zdolności do czynności prawnych oraz członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów prawnych.
3. Każdemu członkowi obecnemu na Walnym Zgromadzeniu przysługuje tylko jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. Członek ma prawo korzystać na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby te nie są uprawnione do zabierania głosu.
5. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz inne zaproszone przez Zarząd osoby.

## § 17

1. Walne Zgromadzenie jest ważne i zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
2. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, uczestniczyła co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania. Do podjęcia uchwały w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej wystarczą głosy większości uczestniczących w Zgromadzeniu. Postanowienia niniejszego ustępu nie stosuje się przy wyborach do Rady Nadzorczej.
3. Przy podejmowaniu uchwał przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym lub tajnym, uwzględnia się głosy „za” i „przeciw” uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu przy możliwości głosowania „za”, „przeciw” i „wstrzymania się od głosu”. Członkami uczestniczącymi w Walnym Zgromadzeniu są wszyscy członkowie obecni na tym Zgromadzeniu, którzy wzięli udział w głosowaniu, niezależnie od tego czy głosowali „za”, „przeciw”, czy „wstrzymali się od głosu”.
4. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
5. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 4 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
6. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
7. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
8. Walne Zgromadzenie otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub wyznaczony przez Radę Nadzorczą jej przedstawiciel.
9. Przewodniczący Rady Nadzorczej lub wyznaczony przez Radę Nadzorczą jej przedstawiciel zarządza wybór Komisji Skrutacyjno - Mandatowej. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu wybierają ze swojego grona Komisję Skrutacyjno - Mandatową w składzie 3 – 5 osób, której zadaniem jest:
  - 1) sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
  - 2) dokonywanie obliczeń wyników głosowania i podawanie tych wyników przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia za wyjątkiem głosowań w wyborach członków Rady Nadzorczej,
  - 3) wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania.Komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego oraz sekretarza odpowiedzialnego za prawidłowe sporządzenie dokumentacji Komisji.
10. Członkowie dokonują wyboru Prezydium Zebrania w składzie:
  - Przewodniczący obrad,
  - Sekretarz,
  - do dwóch asesorów.

Ukonstytuowane w ten sposób Prezydium kieruje obradami Walnego Zgromadzenia. Walne Zgromadzenie przyjmuje szczegółowy porządek obrad, w którym określa się

- tryb obradowania oraz w miarę potrzeby powołuje odpowiednie komisje.
11. Przewodniczący obrad zarządza wybór Komisji Wyborczej oraz innych Komisji w miarę potrzeb.
    - 1) Komisja Wyborcza w składzie 3 - 5 osób, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia przewidziano wybory do Rady Nadzorczej, sporządza listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej i przeprowadza wybory do Rady Nadzorczej oraz oblicza i ogłasza wyniki głosowań w wyborach członków Rady Nadzorczej.  
Członkowie Komisji Wyborczej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
    - 2) Każda Komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego oraz sekretarza odpowiedzialnego za prawidłowe sporządzenie dokumentacji Komisji.  
Przewodniczący składają sprawozdanie z czynności Komisji i przedstawiają wnioski.
  12. Dyskusja prowadzona jest w przewidzianym punkcie porządku obrad i obejmuje problematykę stanowiącą przedmiot obrad Walnego Zgromadzenia. W każdym z punktów porządku obrad mogą być zgłoszone pytania lub wyrażane opinie przez obecnych na obradach członków Spółdzielni.
  13. W sprawie udzielenia odpowiedzi, członkom Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
  14. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz Walnego Zgromadzenia.
  15. Szczegółowe zasady obradowania Walnego Zgromadzenia nie unormowane w niniejszym Statucie określa Regulamin obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni uchwalany na Walnym Zgromadzeniu przez członków Spółdzielni.

## **§ 18**

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy :
  - 1) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej.
  - 2) zatwierdzenie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych przedstawionych przez Zarząd,
  - 3) podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej i Zarządu w sprawach wymienionych w pkt.1 i 2
  - 4) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
  - 5) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
  - 6) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
  - 7) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 8) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
  - 9) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
  - 10) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
  - 11) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwały Rady Nadzorczej,
  - 12) uchwalanie zmian Statutu większością 2/3 głosów członków uczestniczących i głosujących w Walnym Zgromadzeniu,
  - 13) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,

- 14) wybór delegatów na zjazd związków, w których Spółdzielnia jest zrzeszona, decydowanie o wyodrębnieniu części zasobów pod względem pełnej lub ograniczonej samodzielności organizacyjno – gospodarczej,
  - 15) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej w głosowaniu tajnym,
  - 16) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej.
2. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
  3. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
  4. 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.
  5. Jeżeli w porządku obrad Walnego Zgromadzenia są wybory do Rady Nadzorczej głosowanie jest tajne i odbywa się na kartach wyborczych w których kandydaci na członków Rady Nadzorczej umieszczani są w porządku alfabetycznym z uwzględnieniem przyporządkowania do poszczególnych 4 rejonów administracyjnych Spółdzielni, o których mowa w § 19 ust. 1. Uprawnieni do głosowania skreślają nazwiska kandydatów z poszczególnych rejonów administracyjnych Spółdzielni, na których nie głosują. Jeżeli głosujący skreślił mniej kandydatów niż ma być wybranych głos jest nieważny. Wybrani zostają ci spośród kandydatów z poszczególnych rejonów administracyjnych Spółdzielni, którzy uzyskali największą liczbę głosów, przy uwzględnieniu liczby mandatów przypadających na ten rejon.
  6. Wyniki głosowania do Rady Nadzorczej zostają wpisane do protokołu Komisji Wyborczej, a następnie ogłasza się skład Rady Nadzorczej jako uchwałę podjętą w wyniku przeprowadzenia głosowania tajnego.

## **ROZDZIAŁ 2. RADA NADZORCZA (RN)**

### **§ 19**

1. Rada Nadzorcza składa się z 7 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie. Przy wyborze należy zachować zasadę reprezentacji w Radzie Nadzorczej członków z 4 rejonów administracyjnych Spółdzielni przy uwzględnieniu, że na:
  - Rejon administracyjny Budryka przypadają 2 mandaty
  - Rejon administracyjny Powstańców przypada 1 mandat
  - Rejon administracyjny Stawowa - Wyzwolenia przypadają 3 mandaty
  - Rejon administracyjny Sobieski i Sądowa przypada 1 mandat.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym ogłoszono jej skład do pierwszego Walnego Zgromadzenia odbywanego w trzecim roku od ogłoszenia jej składu.
3. Przed upływem kadencji członek Rady Nadzorczej może być odwołany przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
5. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat wchodzi następny członek z danego rejonu, który w czasie wyborów na Walnym

Zgromadzeniu uzyskał kolejno największą liczbę głosów.

6. W przypadku zmniejszenia liczby członków Rady Nadzorczej poniżej 4 lub braku reprezentacji w Radzie Nadzorczej co najmniej po jednym członku z każdego rejonu, Zarząd Spółdzielni zwołuje niezwłocznie Walne Zgromadzenie w celu uzupełnienia składu Rady Nadzorczej. Jeżeli liczba członków Rady Nadzorczej będzie mniejsza niż 7 ale równa 4, a zachowana zostanie zasada reprezentacji co najmniej jednego członka z każdego rejonu to wybory uzupełniające do tego organu przeprowadza się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu zwołanym w trybie § 15 ust. 2 Statutu. Wybory uzupełniające są wyborami do końca trwającej kadencji Rady Nadzorczej.

## **§ 20**

1. Rada Nadzorcza powołuje Prezydium w składzie:
  - Przewodniczący,
  - Zastępca Przewodniczącego,
  - Sekretarz,
  - Przewodniczący Komisji działających w obrębie Rady Nadzorczej.Ukonstytuowane w ten sposób Prezydium organizuje pracę Rady.
2. Za udział w posiedzeniach członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu, bez względu na ilość posiedzeń w następującej procentowej wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę:
  - 1) 25% - Przewodniczący Rady Nadzorczej;
  - 2) 20% - członkowie prezydium Rady Nadzorczej;
  - 3) 15% - pozostali członkowie Rady NadzorczejWyliczoną w ten sposób podstawę zaokrągla się do pełnych złotych.
3. W przypadku nieobecności członka Rady Nadzorczej na posiedzeniu, wynagrodzenie za miesiąc, w którym było ono zwołane nie przysługuje.

## **§ 21**

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy :
  - 1) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 2) uchwalanie planów gospodarczych,
  - 3) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez :
    - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
    - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
  - 4) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 5) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych ,
  - 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz wystąpienia z nich,
  - 7) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej

- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach (do reprezentowania Spółdzielni wystarczy 2 członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych),
  - 9) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w przypadkach gdy uchwała podlega zaskarżeniu w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym,
  - 10) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 11) wybór i odwoływanie członków Zarządu (w głosowaniu tajnym),
  - 12) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
  - 13) uchwalanie przy uwzględnieniu obowiązujących przepisów regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokal,
  - 14) uchwalanie z uwzględnieniem obowiązujących przepisów regulaminu używania lokali w zasobach Spółdzielni oraz porządku domowego w budynkach Spółdzielni,
  - 15) uchwalanie regulaminu pracy Zarządu,
  - 16) zatwierdzanie zasad wynagrodzenia członków Zarządu,
  - 17) wybieranie biegłego rewidenta dla badania sprawozdania finansowego Spółdzielni.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada może żądać od Zarządu, pracowników i członków Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. Szczegółowy tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

### **ROZDZIAŁ 3. ZARZĄD (Z)**

#### **§ 22**

1. Zarząd składa się z dwóch członków w tym :
  - prezesa,
  - zastępcy prezesa,
2. Członek Zarządu powinien posiadać umiejętności kierowania i organizowania bieżącej działalności Spółdzielni oraz spełniać inne wymogi określone w stosownych regulacjach prawnych.
3. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcę, wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

#### **§ 23**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w Ustawie lub Statucie dla innych organów, w tym także ustalanie wysokości opłat za lokale.
3. Zarząd składa sprawozdania ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

4. Zarząd po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do kierowania bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni.
5. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

#### **§ 24**

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust.1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej siedzibie albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

### **ROZDZIAŁ 4. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU**

#### **§ 25**

Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.

#### **§ 26**

1. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej w Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

#### **§ 27**

1. Członek Zarządu, Rady oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.
2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

#### **§ 28**

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.  
Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

2. Ponadto Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zwieszeniu członka Rady Nadzorczej w przypadku gdy członek:
  - 1). umyślnie szkodzi Spółdzielni doprowadzając do szkód majątkowych lub działa wbrew jej interesom,
  - 2). narusza zasady współżycia społecznego, w szczególności w sposób rażący lub uporczywy narusza obowiązujący w Spółdzielni regulamin porządku domowego,
  - 3). zalega z opłatami za używanie lokalu przez okres trzech miesięcy i nie wywiązuje się z zawartych ze Spółdzielnią umów w przedmiocie spłaty zadłużenia wobec Spółdzielni.
3. Najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.
4. Członkiem Zarządu Spółdzielni nie może być osoba świadcząca w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej odpłatne usługi na rzecz Spółdzielni.

#### **ROZDZIAŁ 5. uchylony**

	<b>§ 29</b>
uchylony	
	<b>§ 30</b>
uchylony	
	<b>§ 31</b>
uchylony	

#### **ROZDZIAŁ 6. uchylony**

	<b>§ 32</b>
uchylony	
	<b>§ 33</b>
uchylony	
	<b>§34</b>
uchylony	

### **DZIAŁ 4. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE**

#### **§ 35**

1. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze jest ograniczone do sprawy między członkiem, a Spółdzielnią i dotyczy wyłącznie stosunku członkostwa.
2. Wnioski członków w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, którymi są sprawy wynikające ze stosunku członkostwa, Zarząd rozpatruje w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa jest zawiła w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia. Sprawami ze stosunku członkostwa w szczególności są sprawy dotyczące uprawnień i obowiązków organizacyjnych członka oraz tych praw i obowiązków majątkowych członka, które powstają na skutek przystąpienia do Spółdzielni.  
W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa Zarząd uzasadnia swoją decyzję oraz informuje członka na piśmie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz

- z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia za pośrednictwem Rady Nadzorczej w ciągu 30 dni od dnia jej podjęcia, a w przypadku jej doręczenia, od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie. Rada Nadzorcza ma prawo zmienić swoją decyzję na korzyść wnoszącego odwołanie. W przypadku podtrzymania zaskarżonej decyzji odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, a jeżeli zostało złożone w terminie krótszym niż 30 dni przed jego zwołaniem, na następnym Walnym Zgromadzeniu.
  5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 30 dni od dnia jej podjęcia.
  6. Zawiadomienie o uchwałach w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ma moc prawną doręczenia jeśli zostało zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez zainteresowanego zmiany podanego adresu lub nie podjęcia w terminie.
  7. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawiłych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
  8. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

## II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

### DZIAŁ 1. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

#### § 36

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczo-finansowych.
2. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono badaniu, wyklada się w siedzibie Spółdzielni, co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym ma być rozpatrywane. Każdy członek Spółdzielni ma prawo zapoznać się ze sprawozdaniem.

#### § 37

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze :
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz zasobów mieszkaniowych,
  - 4) fundusz wkładów mieszkaniowych,
  - 5) fundusz wkładów budowlanych,
  - 6) fundusz wkładów zaliczkowych,
  - 7) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
  - 8) fundusz na spłatę kredytów mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia może tworzyć także następujące fundusze celowe :
  - 1) fundusz remontowy,
  - 2) fundusz świadczeń socjalnych,
3. Spółdzielnia tworzy także inne fundusze własne na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

4. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
5. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 (pkt 3, 4, 5, 6, 7) oraz ust. 2 i 3 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
6. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w §81 ust. 1-3 i 5,
  - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z ust. 4. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

### **§ 38**

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie § 2 ust.2 pkt 1, a przychodami z opłat, o których mowa w § 81 ust.1-3 i 5, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. 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.
3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują tytuły prawne do lokali nie mogą korzystać z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.
4. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, pomniejszone o podatek dochodowy od osób prawnych, stanowią nadwyżkę bilansową.
5. Podział nadwyżki bilansowej każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.
6. Nadwyżka bilansowa może być przeznaczona w szczególności na:
  - pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków,
  - pokrycie wydatków związanych z remontami nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
  - zasilenie funduszu zasobowego.

### **§ 39**

1. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy według następującej kolejności :
  - 1) fundusz zasobowy,
  - 2) fundusz udziałowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
  - 4) fundusz wkładów budowlanych,
  - 5) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

2. Decyzje o sposobie pokrycia straty bilansowej określa każdorazowo uchwała Walnego Zgromadzenia.

## **DZIAŁ 2. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO**

### **§ 40**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa między osobą ubiegającą się, a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w Statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

### **§ 41**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa w przypadku:
  - 1) śmierci osoby, której prawo to przysługiwało, chyba, że przysługiwało ono małżonkom,
  - 2) prawomocnego orzeczenia przez Sąd o wygaśnięciu tego prawa, w sytuacji o której mowa w § 42.
2. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami. Roszczenie to przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasło.

### **§ 42**

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 81 ust. 1 Statutu, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez Sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed Sądem I-szej Instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed Sądem II-ej Instancji członek Spółdzielni uiszczy wszystkie zaległe opłaty.

2. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, Spółdzielnia może wystąpić z żądaniem o którym mowa w ust. 1 wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Zarząd Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 6 ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu. O przetargu Spółdzielnia zawiadamia poprzez wywieszenie ogłoszenia co najmniej na 7 dni naprzód w siedzibie Zarządu Spółdzielni oraz przez jego publikację w prasie lokalnej. W ogłoszeniu o przetargu należy określić czas, miejsce i przedmiot oraz warunki przetargu albo wskazać sposób i miejsce udostępnienia tych warunków. Szczegółowe warunki przetargu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Umowa o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu zostanie zawarta z osobą, która zaoferuje najwyższą cenę. Cena ta nie może być niższa od wartości rynkowej lokalu.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności.
5. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.
6. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
  - 1). osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku o którym mowa w § 41 ust. 2 Statutu,
  - 2). osoba, o której mowa w § 45 ust. 1 Statutu, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

#### **§ 43**

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 81 ust. 1 i § 82 Statutu.
2. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Nie narusza to uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

#### **§ 44**

Wkład mieszkaniowy, względnie zaliczkę, członek obowiązany jest wnieść przed objęciem lokalu mieszkalnego w wysokości określonej w § 41 ust. 2 Statutu.

#### **§ 45**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w innych przypadkach, o których mowa w Statucie, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Osobą bliską jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek,

przysposabiająca i przysposabiana oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

3. Umowy, o których mowa w ust. 1 zawiera się na warunkach określanych w dotychczasowej umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub w przydziale lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych Spółdzielnia wyznacza im termin wystąpienia do Sądu, który rozstrzyga w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczności, czy osoba uprawniona zamieszkiwała z byłym członkiem. O rozstrzygnięciu Sądu, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 81 ust. 1 i § 82 Statutu. W przypadku niewystąpienia na drogę postępowania sądowego przez osoby uprawnione w wyznaczonym terminie, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

#### **§ 46**

Po wygaśnięciu prawa do lokalu członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka, o ile nie wystąpiły z żądaniem zawarcia z nimi umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, obowiązane są do opuszczenia i opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.

#### **§ 47**

uchylony

#### **§ 48**

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 41 ust.1 pkt 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 81.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust.1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art.113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni,

na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

### **DZIAŁ 3. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO I GARAŻU**

#### **§ 49**

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może zostać tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.

W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

#### **§ 50**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni. Dotyczy to również małżonka nabywcy, jeżeli nabyte prawo przysługuje im wspólnie, a także spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca jest obowiązany zawiadomić niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
5. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu musi być zawarta w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności.
6. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali o statusie własnościowego prawa, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

#### **§ 51**

uchylony

#### **§ 52**

uchylony

#### **§ 53**

uchylony

#### **§ 54**

uchylony

#### **§ 55**

uchylony

#### **§ 56**

uchylony

#### **§ 57**

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

### **§ 58**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami § 45 ust. 6.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną 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, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Z równowartości wkładu potrąca się wszystkie należności obciążające ten lokal i członka.
4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, w ciągu 3 miesięcy, po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu przez osoby, którym prawo to przysługiwało oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą.

### **§ 59**

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 81.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu

umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz, której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### **§ 60**

1. Na pisemne żądanie członka spółdzielni mieszkaniowej albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w § 59 ust. 1.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z przepisami art. 17<sup>14</sup> ust. 2 i 3. usm”

### **DZIAŁ 4. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU**

#### **ROZDZIAŁ 1. uchylony**

#### **§ 61**

uchylony

#### **ROZDZIAŁ 2. uchylony**

#### **§ 62**

uchylony

#### **ROZDZIAŁ 3. UMOWA O BUDOWĘ LOKALU**

#### **§ 63**

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

1. zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
2. określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które stanowić będzie podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu.
3. określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
4. określenie zasad ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu.

#### **§ 64**

1. Koszty budowy lokalu ustala się dwuetapowo:
  - 1). wstępnie – przy zawieraniu umowy o budowę lokalu
  - 2). ostatecznie – po rozliczeniu kosztów budowy
2. Osoba, o której mowa w § 63 Statutu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w umowie o budowę lokalu, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadającej na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego

została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest zobowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

#### **§ 65**

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 63 Statutu powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym, albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany, albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### **§ 66**

1. Umowa o budowę lokalu może być rozwiązana w wyniku jej wypowiedzenia przez każdą ze stron na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego. Dopuszczalne jest ustanowienie innego terminu w umowie wymienionej w § 63 Statutu.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba o której mowa w § 63 Statutu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie nie dotrzymali warunków umowy określonych § 63 bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego byłaby niemożliwa, albo poważnie utrudniona.

#### **§ 67**

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 63 Statutu, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Na żądanie członka, Spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności lokalu, również w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 63 Statutu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
4. Przez umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia przenosi na rzecz osób, o których mowa w § 63 Statutu samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, pomieszczenie przynależne i wspólne, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal np: piwnice, strych, garaż oraz udział w nieruchomości wspólnej stanowiącej grunt, części budynku i urządzeń nie służących wyłącznie do użytku właściciela lokalu.
5. Osoby z którymi podpisywana jest umowa, o której mowa w ust. 1, przyjmują obowiązek uczestnictwa w kosztach ponoszonych przez Spółdzielnię związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także 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.

#### **§ 68**

1. Ustanowiona na rzecz osób, o których mowa w § 67 ust.1 odrębna własność lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

Umowa zbycia odrębnej własności jest zawierana pod rygorem nieważności w formie aktu notarialnego.

2. Postanowienia wymienione w § 67 mają odpowiednie zastosowanie również do umów zawieranych przez Spółdzielnię z członkami o ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu w budynkach zakupionych (nabywanych) przez Spółdzielnię.

#### **ROZDZIAŁ 4. USTANOWIENIE PRAWA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI DO LOKALU DO KTÓREGO PRAWO WYGASŁO**

##### **§ 69**

1. Osoba uzyskująca prawo odrębnej własności do lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ustął stosunek najmu, wnosi wartość rynkową lokalu ustaloną na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.  
Osoba uzyskująca prawo odrębnej własności do lokalu na podstawie przetargu zorganizowanego przez Spółdzielnię wnosi wartość rynkową, ustaloną w wyniku przetargu.
2. Wartość rynkową lokalu osoba obowiązana jest wnieść w całości przed uzyskaniem prawa odrębnej własności.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### **DZIAŁ 5. NAJEM LOKALI**

##### **§ 70**

1. Najemcami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży mogą być zarówno członkowie, jak i inne osoby fizyczne posiadające pełną zdolność do czynności prawnych oraz osoby prawne.
2. W przypadku wystąpienia konieczności zapewnienia określonego rodzaju usług lub działalności handlowej dla Spółdzielni, Zarząd wynajmuje lokal najemcy zapewniającemu realizację powyższego celu.
3. Dobór najemców lokali użytkowych i mieszkalnych odbywa się drogą wyboru oferty najmu lub postępowania przetargowego.
4. Od wymogów określonych w ust.3 Zarząd Spółdzielni może odstąpić i między innymi oddać lokale mieszkalne w najem osobom które :
  - 1) utraciły prawo do dotychczas zajmowanego w Spółdzielni mieszkania,
  - 2) zamieszkiwały z byłym członkiem i prowadziły z nim wspólne gospodarstwo domowe, ale nie spełniają warunków określonych w art. 15 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

##### **§ 71**

1. W przypadku wielości ofert na najem lokalu Spółdzielnia przeprowadza ograniczone do członków postępowanie przetargowe.
2. W przypadku, gdy postępowanie przetargowe przeprowadzone wśród członków nie przyniesie rezultatu, przeprowadza się przetarg wśród innych zainteresowanych osób.
3. Szczegółowe zasady przetargu określa Zarząd Spółdzielni.
4. W wyniku dokonanego wyboru oferty lub przeprowadzonego postępowania przetargowego Spółdzielnia zawiera z osobą, której oferta zostanie przyjęta lub która wygra przetarg umowę najmu.
- 5.

## **§ 72**

1. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.
2. Umowa pod rygorem nieważności powinna być sporządzona w formie pisemnej.

## **§ 73**

Najemca zobowiązany jest do wniesienia określonej kwotowo kaucji lub innej formy zabezpieczenia lokalu i urządzeń w nim się znajdujących.

Wysokość, formę, termin i zasady zabezpieczenia określa Zarząd Spółdzielni.

## **§ 74**

W sprawach dotyczących najmu lokali mieszkalnych a nie uregulowanych niniejszym Statutem i umową najmu obowiązują przepisy :

- Kodeksu cywilnego,
- ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego \* Dz. U. z 2001 r. nr 71 poz. 733 z późniejszymi zmianami,
- innych obowiązujących ustaw.

## **§ 75**

Postanowienia zawarte w §§ 70-74 Statutu stosuje się odpowiednio do oddawania w dzierżawę terenów z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej.

## **DZIAŁ 6. UCHYLONY**

### **§ 76**

uchylony

### **§ 77**

uchylony

### **§ 78**

uchylony

## **DZIAŁ 7. UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY**

### **§ 79**

1. Przyznany członkowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie.
2. 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 wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływać na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.
4. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego może ten lokal w całości lub w części wynająć lub oddać w bezpłatne używanie.

### **§ 80**

Szczegółowe zasady używania lokali w budynkach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## § 81

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
3. Osoby uprawnione, które oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 2.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 7.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania o których mowa w ust. 1-4, obejmują zwłaszcza koszty eksploatacji podstawowej, odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych, koszty energii elektrycznej poza mieszkaniem, koszty konserwacji domofonów i sprzątnięcia klatek schodowych, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, koszty gospodarowania odpadami komunalnymi.
6. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
7. Stawki opłat, o których mowa w ust. 1-5 uchwalone są przez Zarząd Spółdzielni na podstawie planu gospodarczego na dany rok kalendarzowy.
8. Zarząd Spółdzielni jest obowiązany na żądanie członka lub właściciela lokalu niebędącego członkiem lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przedstawić kalkulację wysokości opłat.
9. W razie uzyskania członkostwa przez osobę będącą właścicielem lokalu lub najemcą lokalu zakładowego, zmiana wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jej lokal następuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym podjęta została uchwała Zarządu Spółdzielni o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni.

## § 82

Członkowie Spółdzielni uczestniczą w spłacie kredytu wraz z odsetkami zaciągniętego na budowę ich zadania inwestycyjnego, przypadającego na dany lokal w wysokości i na warunkach wynikających z zawartej umowy z kredytodawcą lub innych unormowań prawnych umożliwiających obsługę zadłużenia w przewidzianym terminie.

## § 83

1. Osoby posiadające tytuł prawny do lokalu są obowiązane utrzymywać lokal oraz inne pomieszczenia, z których korzystają we właściwym stanie technicznym i higieniczno-

sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego, a także dbać i chronić przed dewastacją lub uszkodzeniem części budynku przeznaczone do wspólnego użytku oraz otoczenie budynku.

2. Obowiązki tych osób oraz Spółdzielni w zakresie, o którym mowa w ust. 1 określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 84

1. Opłaty, o których mowa w § 81 winny być uiszczane co miesiąc z góry do ostatniego dnia roboczego każdego miesiąca za dany miesiąc na wskazany przez Spółdzielnię rachunek bankowy. Za dzień zapłaty przyjmuje się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Spółdzielni.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków oraz właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii elektrycznej poza mieszkaniem, energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewanie wody), wody oraz odprowadzania ścieków, gospodarowania odpadami komunalnymi, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 2, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. Zawiadomienia o zmianie wysokości opłat Spółdzielnia dokonuje poprzez złożenie pisma w skrzynce korespondencyjnej.
5. Spółdzielnia zawiadamia o dokonanym rozliczeniu zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz ciepła na cele podgrzania wody, a także rozliczeniu centralnego ogrzewania, składając rozliczenie w skrzynce korespondencyjnej.
6. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji osobie uprawnionej, a ustaje z dniem opróżnienia lokalu z osób i rzeczy oraz przekazania opróżnionego lokalu Spółdzielni.
7. Osoby, które wygrały przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu, mają obowiązek uiszczania opłat, o których mowa w § 81 od daty postawienia im lokalu do dyspozycji.
8. W przypadku uzyskania członkostwa przez osobę, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, zmiana wysokości opłat w części uprawniającej do korzystania z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, obowiązuje od pierwszego dnia następnego miesiąca po przyjęciu w poczet członków Spółdzielni.
9. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele lokali niebędących członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni w zakresie opłat zależnych od Spółdzielni, opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
10. Członek nie może potrącać samowolnie swoich należności z opłat za używanie lokali.
11. Za opłaty, o których mowa w § 81 ust. 1-4 Statutu, solidarnie z członkami Spółdzielni albo właścicielami niebędącymi członkami Spółdzielni odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
12. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 11 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
13. Od nie wpłaconych w terminie określonym w ust.1 należności, o których mowa w § 81, § 82 pobiera się odsetki ustawowe za opóźnienie ( art. 481 § 1 kc ).

14. Zarząd może zawiesić naliczanie odsetek, zwolnić z obowiązku zapłaty odsetek w całości lub w części, rozłożyć ich spłatę na raty, jeżeli przemawiają za tym względy materialne i zasady współżycia społecznego.

## **DZIAŁ 8. ROZLICZENIA Z TYTUŁU UDZIAŁÓW, WKŁADÓW I RÓWNOWARTOŚCI SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU**

### **§ 85**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w sytuacji, gdy lokal ten nie podlega zbyciu w drodze przetargu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
  - 1). wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
  - 2). opróżnienie lokalu, chyba, że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nie opróżnienia lokalu.
  - 3). z wkładu mieszkaniowego podlegającego zwrotowi potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa § 81 i § 82 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
  - 4). członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
  - 5). umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.

### **§ 86**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy lokal ten podlega zbyciu w drodze przetargu. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu i regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą. Wartość dodatkowego wyposażenia jest zawarta w wartości rynkowej lokalu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności nie wniesiony 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, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 81 i § 82, a także koszty określenia wartości

rynkowej lokalu.

3. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1 jest opróżnienie lokalu.

### § 87

1. W przypadku 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 regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą. Wartość dodatkowego wyposażenia jest zawarta w rynkowej wartości lokalu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną 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 rynkowej lokalu jest jego opróżnienie po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu przez osoby, którym prawo to przysługiwało oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawo swoje od nich wywodzą. Wycenę wartości lokalu w przypadku rozliczeń z osobami uprawnionymi w związku z wygaśnięciem spółdzielczych praw do lokalu, określenia wysokości wkładu przy ustanawianiu spółdzielczego prawa i prawa odrębnej własności lokali do których wygasło spółdzielcze prawo do lokalu, Spółdzielnia zleca rzeczoznawcy na koszt tych osób.

### § 88

1. Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane:
  - 1). z tytułu udziałów – na dzień ustania członkostwa,
  - 2). z tytułu wartości rynkowej lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu na dzień opróżnienia lokalu.
2. Wypłaty udziałów dokonuje się w wysokości nominalnej wniesionych udziałów.
3. Udział byłego członka lub członka, który zrezygnował z któregoś z praw wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni. Jeżeli udziały nie zostaną przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni, wypłata ich następuje w terminie 3 miesięcy od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego.
4. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka – osoby prawnej, powinna być dokonana:
  - 1). z tytułu udziałów – w terminie określonym w ust. 3 pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat.
  - 2). z tytułu wartości rynkowej lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego – nie później niż w ciągu 1 miesiąca od dnia zakończenia postępowania przetargowego, o którym mowa w § 42 ust. 3 Statutu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 1 miesiąca od zawiadomienia Spółdzielni o nabyciu spadku, pod warunkiem, że lokal został do tego czasu zbyty.
  - 3). z tytułu wniesionego wkładu mieszkaniowego albo jego wniesionej części nie później niż w ciągu 1 miesiąca od spełnienia warunków określonych w § 84 ust. 6 Statutu.
  - 4). z tytułu wartości rynkowej własnościowego prawa do lokalu - po znalezieniu Nabywcy, nie później niż w ciągu 1 miesiąca od dnia zakończenia postępowania przetargowego, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku,

nie później niż w ciągu 1 miesiąca od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku.

5. Postępowanie przetargowe uznaje się za zakończone z chwilą wpływu środków uzyskanych w wyniku przetargu na rachunek bankowy Spółdzielni i podpisania umowy przeniesienia własności lokalu.

### III. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

#### § 89

Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni z mocą obowiązującą od dnia sądowej rejestracji Statutu.

#### § 90

W sprawach nie unormowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy

- ustawy z dnia 16 września 1982r. – Prawo spółdzielcze z późniejszymi zmianami, zwanej w treści Statutu „ustawą”,
- ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami, zwanej w treści Statutu „ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych”, oraz innych ustaw,
- ustawy z dnia 14 czerwca 2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmianie niektórych innych ustaw,
- ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Statut zatwierdzony przez Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „SIEMION” w Siemianowicach Śląskich w dniu 06.06.2006r. Uchwałą nr 9/ZPCz/2006, następnie zmieniony :

- Uchwałą nr 13/ZPCz/2007 w dniu 26.11.2007 r. ZPCz Spółdzielni Mieszkaniowej „SIEMION” w Siemianowicach Śląskich,
- Uchwałą nr 9/WZ/2010 w dniu 19.05.2010 r. Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „SIEMION” w Siemianowicach Śląskich,
- Uchwałą nr 9/WZ/2012 w dniu 23.05.2012 r. Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „SIEMION” w Siemianowicach Śląskich
- Uchwałą nr 8/WZ/2013 w dniu 10.06.2013 r. Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „SIEMION” w Siemianowicach Śląskich.
- Uchwałą nr 9/WZ/2018 w dniu 24.04.2018 r. Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „SIEMION” w Siemianowicach Śląskich.

Prezes Zarządu:

.....  
mgr inż. Dariusz Ciosek

Z-ca Prezesa Zarządu:

.....  
mgr Bożena Łyżwa

**TEKST JEDNOLITY  
STATUTU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SIEMION”  
W SIEMIANOWICACH ŚLĄSKICH**

przyjęty na mocy Uchwały Nr 5/2012 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Siemion” w  
Siemianowicach Śląskich dnia 30.05.2012 roku.

## SIEMIANOWICE ŚLĄSKIE MAJ 2012 ROK

### SPIS TREŚCI

#### I. CZĘŚĆ OGÓLNA

<b>Dział 1. Przepisy wstępne</b> _____	<b>str. 3</b>
<b>Dział 2. Członkowie</b> _____	<b>str. 4</b>
Rozdział 1. Członkostwo _____	str. 4
Rozdział 2. Prawa i obowiązki członków _____	str. 5
Rozdział 3. Ustanie członkostwa _____	str. 7
Rozdział 4. Wpisowe i udziały _____	str. 8
<b>Dział 3. Organy Spółdzielni</b> _____	<b>str. 9</b>
Rozdział 1. Walne Zgromadzenie _____	str. 9
Rozdział 2. Rada Nadzorcza (RN) _____	str. 11
Rozdział 3. Zarząd (Z) _____	str. 13
Rozdział 4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu _____	str. 14
Rozdział 5. uchylony _____	str. 14
Rozdział 6. uchylony _____	str. 14
<b>Dział 4. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze</b> _____	<b>str. 15</b>

#### II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

<b>Dział 1. Gospodarka Spółdzielni</b> _____	<b>str. 15</b>
--	----------------

<b>Dział 2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego</b>	<b>_____ str. 17</b>
<b>Dział 3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu</b>	<b>_____ str. 21</b>
<b>Dział 4. Prawo odrębnej własności lokalu</b>	<b>_____ str. 23</b>
Rozdział 1. uchylony	_____ str. 23
Rozdział 2. uchylony	_____ str. 23
Rozdział 3. Umowa o budowę lokalu	_____ str. 23
<b>Dział 5. Najem lokali</b>	<b>_____ str. 24</b>
<b>Dział 6. Zamiany</b>	<b>_____ str. 25</b>
<b>Dział 7. Używanie lokali i opłaty</b>	<b>_____ str. 26</b>
<b>Dział 8. Rozliczenia z tytułu udziałów ,wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu</b>	<b>_____ str. 28</b>
<b>III. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE</b>	<b>_____ str. 29</b>

## **I. CZĘŚĆ OGÓLNA**

### **DZIAŁ 1. PRZEPISY WSTĘPNE**

#### **§ 1**

5. Spółdzielnia nosi nazwę : Spółdzielnia Mieszkaniowa „Siemion” zwana dalej „Spółdzielnią”.
6. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Siemianowice Śl. ul. Michałkowicka 109.
7. Czas trwania Spółdzielni jest nieokreślony.
8. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 1995r., nr 54, poz. 288 ze zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001r., nr 4, poz. 27 z późniejszymi zmianami), innych ustaw oraz niniejszego Statutu.

#### **§ 2**

- 4) Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych oraz gospodarczych członków i ich rodzin.
- 5) Przedmiotem działalności Spółdzielni jest :
  - 10) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie umowy mienie jej członków,
  - 11) zarządzanie lub administrowanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy,
  - 12) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
  - 13) uchylony
  - 14) 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,

- 15) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów i finansowanie tych inwestycji ze środków przyszłych użytkowników,
  - 16) udzielanie pomocy członkom w budowie albo adaptacji lokali mieszkalnych,
  - 17) adaptacja i budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 18) uchylony
  - 19) ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 20) uchylony
  - 21) ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni i osób niebędących członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu (użytkowych, garaży) na warunkach określonych w § § 48 i 59 Statutu.
- 6) Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą w celu zaspakajania potrzeb określonych w § 2 ust.1 Statutu między innymi :
- pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
  - wykonywanie usług remontowo-budowlanych w lokalach mieszkalnych i użytkowych,
  - pośrednictwo w zakresie zawierania umów ubezpieczenia.
4. Przedmiot działalności, o której mowa w ust. 2 i 3 obejmuje zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności w szczególności:
- 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
  - 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
  - 43.11.Z Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych,
  - 43.12.Z Przygotowanie terenu pod budowę,
  - 43.22.Z Wykonywanie instalacji wodnokanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych,
  - 43.29.Z Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych,
  - 64.19.Z Pozostałe pośrednictwo pieniężne,
  - 65.12.Z Pozostałe ubezpieczenia osobowe oraz ubezpieczenia majątkowe,
  - 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
  - 68.31.Z Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
  - 68.32.Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
  - 90.04.Z Działalność obiektów kulturalnych.
5. Spółdzielnia może współdziałać na podstawie stosownych umów z organizacjami spółdzielczymi innymi organizacjami społecznymi i podmiotami gospodarczymi.
9. Spółdzielnia może zakładać i przystępować do związków rewizyjnych i związków gospodarczych.

## **DZIAŁ 2. CZŁONKOWIE**

### **ROZDZIAŁ 1. CZŁONKOSTWO**

#### **§ 3**

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych o ile 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, spółdzielcze 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 w Statucie,
- e) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu,
  - f) nabyła ekspektatywę odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji
  - g) oczekuje na ustanowienie, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią:
    - spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
    - prawa odrębnej własności,
  - h) przysługuje jej:
    - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
    - prawo odrębnej własności.
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. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, z tym, że osobie prawnej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia jedno z następujących wymagań:
- a). oczekuje na ustanowienie na podstawie umowy zawartej ze spółdzielnią prawa odrębnej własności lokalu,
  - b). nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu.
4. W poczet członków może być przyjęta osoba wykluczona lub wykreślona z członkostwa albo w stosunku, do której podjęto uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z powodu nie uiszczania opłat za używanie lokalu, jeżeli przyczyna wykluczenia lub wykreślenia albo uchwały o wygaśnięciu prawa ustała, a bieżące opłaty są wnoszone regularnie, przez co najmniej 12 kolejnych miesięcy, licząc od dnia ustania przyczyny, a ubiega się o uzyskanie prawa do tego samego lokalu.
5. W poczet członków może być przyjęta osoba fizyczna skierowana przez właściciela lub zarządcę nieruchomości mieszkalnej do objęcia mieszkania na zasadach lokatorskiego prawa do lokalu lub zawarcia umowy najmu w zamian za postawienie do dyspozycji Spółdzielni lokalu mieszkalnego z własnych zasobów.
6. W poczet członków może być przyjęta osoba, która uzyskała lokal mieszkalny w drodze jego zamiany, dokonanej decyzją Zarządu Spółdzielni i zasiedlającej na tej podstawie lokal mieszkalny osoby pozbawionej tytułu prawnego do jego zajmowania.
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.”

#### § 4

7. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji. Deklaracja musi być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, miejsce i datę urodzenia, miejsce zamieszkania oraz PESEL, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę, siedzibę, NIP oraz oznaczenie rejestru, w którym osoba prawna jest wpisana i numer wpisu; a nadto: ilość zadeklarowanych udziałów, wskazanie o jakie prawo do lokalu osoba zamierza się ubiegać oraz dane dotyczące wkładu (w przypadku nabywania prawa do lokalu bezpośrednio od Spółdzielni). Członek w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazuje osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.

Za osobę nie posiadającą pełnej zdolności do czynności prawnych deklarację składa jej przedstawiciel ustawowy.

8. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd, podejmując uchwałę w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji.
9. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia musi zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie trzech miesięcy od dnia jego doręczenia.  
Rada Nadzorcza rozpatrzy odwołanie w terminie 3 miesięcy od dnia jego wniesienia.  
Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna.
10. O podjętej uchwale Zarząd powiadamia zainteresowaną osobę w formie pisemnej w ciągu 14 dni od dnia podjęcia uchwały.

## **ROZDZIAŁ 2. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW**

### **§ 5**

Członkowi Spółdzielni przysługuje :

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
  - 1). prawo używania przez czas nieokreślony lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu uzyskanego na podstawie umowy o ustanowieniu prawa do lokalu lub innej umowy,
  - 2). czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
  - 3). prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
  - 4). prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
  - 5). prawo otrzymania odpisu Statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi w granicach unormowanych innymi przepisami prawa i w sposób nienaruszający przepisów ustawy o ochronie danych osobowych. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Zarząd Spółdzielni jest uprawniony do ustalania odpłatności za wydawane dokumenty i terminów ich wydawania.
  - 6). prawo zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi w granicach unormowanych innymi przepisami prawa i w sposób nie naruszający przepisów ustawy o ochronie danych osobowych.
  - 7). prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
  - 8). prawo do przeniesienia własności lokalu,
  - 9). prawo do odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem, a Spółdzielnią w terminach określonych w Statucie,
  - 10). prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich pomieszczeń i wspólnych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem oraz w sposób nienaruszający zasad współżycia społecznego,
  - 11). prawo do odpłatnego korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni oraz wspólnych pomieszczeń i urządzeń nie wykorzystywanych zgodnie z ich przeznaczeniem,
  - 12). prawo do uczestniczenia w posiedzeniach organów Spółdzielni w czasie rozpatrywania spraw, które go dotyczą.
3. Spółdzielnia może odmówić wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych

z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

## § 6

4. Członek Spółdzielni jest obowiązany :
- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni
  - 2) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia do Spółdzielni,
  - 6) wnieść wpisowe, zadeklarowane udziały i należne wkłady,
  - 7) uchylony
  - 8) uchylony
  - 9) pokryć koszty nabycia przez Spółdzielnię własności lub prawa użytkowania wieczystego gruntu,
  - 10) uchylony
  - 11) uiszczać terminowo wymagane należności na rzecz Spółdzielni
  - 12) utrzymywać zajmowany przez siebie lokal w należyłym stanie oraz współdziałać w ochronie dobra wspólnego
  - 10) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
  - 11) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym osobom,
  - 12) w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii (w przypadku nieobecności lub odmowy udostępnienia lokalu Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale),
  - 13) udostępnić lokal po wcześniejszym uzgodnieniu terminu w celu :
    - a) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
    - b) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni,
  - 14) na żądanie Spółdzielni udostępnić lokal po wcześniejszym uzgodnieniu terminu w celu wykonania koniecznych robót, jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji,
  - 15) informować o zmianie ilości osób wspólnie zamieszkających w lokalu
5. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu zawierając umowę o ustanowieniu odrębnej własności lokalu, ponosi wszystkie koszty z tym związane, a w szczególności:
- a) poniesionych, a nie zrefundowanych przez Skarb Państwa kosztów, w szczególności scalania lub podziału nieruchomości,
  - b) uchylony
  - c) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
  - d) podatek od czynności cywilno - prawnych, opłaty skarbowe oraz opłaty kancelaryjne,
  - e) pełne koszty zawarcia aktu notarialnego,
  - f) koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej,
  - g) w pełni pokrywać ponoszone przez Spółdzielnię koszty związane z jej działalnością o których mowa w § 81.

## ROZDZIAŁ 3. USTANIE CZŁONKOSTWA

### § 7

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek
  - 1) wypowiedzenia członkostwa,
  - 2) wykluczenia członka,

- 3) wykreślenia członka,
  - 4) śmierci członka,
  - 5) skutecznego wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
2. Spółdzielnia może rozwiązać stosunek członkostwa tylko przez wykluczenie albo wykreślenie członka.

#### **§ 8**

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

#### **§ 9**

1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek :
  - 1) umyślnie szkodzi Spółdzielni doprowadzając do szkód majątkowych lub działa wbrew jej interesom,
  - 2) narusza zasady współżycia społecznego, w szczególności w sposób rażący lub uporczywie narusza obowiązujący w Spółdzielni regulamin porządku domowego,
  - 3) uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni i swoim działaniem bądź zaniedbaniem naraża Spółdzielnię na szkodę,
  - 4) umyślnie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień.

#### **§ 10**

1. Członek nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być wykreślony z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy :
  - 1) członek nie wpłaci w terminie wymaganego wpisowego lub udziału albo nie posiada wkładu,
  - 2) w przypadku zbycia lub utraty prawa do lokalu,
  - 3) zalega z opłatami za używanie lokalu przez okres sześciu miesięcy, nie wywiązuje się z umów zawartych ze Spółdzielnią, w tym zwłaszcza z ugód w przedmiocie spłaty zadłużenia wobec Spółdzielni.

#### **§ 11**

1. Uchwałę w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka podejmuje Rada Nadzorcza po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka Spółdzielni.  
Jeżeli zainteresowany członek, prawidłowo zawiadomiony o terminie posiedzenia nie przybędzie na posiedzenie, Rada Nadzorcza może rozpatrzyć sprawę bez jego udziału.
2. Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu albo wykluczeniu ze Spółdzielni w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Zawiadomienie zwrócone z powodu nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.  
Wykluczony lub wykreślony członek Spółdzielni ma prawo:
  - 1) odwołać się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia otrzymania na piśmie Uchwały z uzasadnieniem, członek Spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je, albo
  - 2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem.
3. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.

Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:

- 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do 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 Nadzorczej;
  - 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.
4. Rada Nadzorcza po ponownym rozpatrzeniu sprawy ma prawo uchylić swoją decyzję o wykreśleniu lub wykluczeniu jeżeli ustanie przyczyna z powodu której podjęto taką uchwałę.

#### **§ 12**

1. Zmarłego członka skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną, będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków – ze skutkiem od dnia jej ustania.
3. Skreślenia dokonuje Zarząd.

### **ROZDZIAŁ 4. WPISOWE I UDZIAŁY**

#### **§ 13**

1. Wpisowe i udział wynoszą po 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. Nr 200, poz. 1679, z 2004r. Nr 240, poz. 2407 oraz z 2005r. Nr 157, poz.1314).”
2. Członek Spółdzielni ubiegający się o lokal jest zobowiązany zadeklarować co najmniej:
  - 1) 1 udział w przypadku ubiegania się o lokal mieszkalny, współczłonkostwo oraz garaż,
  - 2) 2 udziały w przypadku ubiegania się o lokal użytkowyPowyższe dotyczy wyłącznie nowo wnoszonych udziałów. Udziałów nie sumuje się.
3. W przypadku ubiegania się o kilka praw łącznie – członek zobowiązany jest wnieść liczbę udziałów odpowiednio do sumy tych praw. W przypadku rezygnacji z któregoś z praw Spółdzielnia na wniosek członka zwraca nadwyżkę udziałów według tej samej zasady.
4. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest zobowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Nie wpłacenie wpisowego i udziałów w tym terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków.
5. Wpisowe nie podlega zwrotowi, a udziały nie podlegają waloryzacji.
6. Po śmierci członka lub ustaniu osoby prawnej Spółdzielnia wypłaci udziały osobie wskazanej w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu.
7. Udział byłego członka wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni. Jeżeli udziały nie zostaną przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni wypłata ich następuje w terminie 3 miesięcy od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego.
8. Roszczenia o wypłatę udziałów ulegają przedawnieniu z upływem 3 lat.

### **DZIAŁ 3. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

#### **§ 14**

1. Organami Spółdzielni są:
  6. Walne Zgromadzenie;
  7. Rada Nadzorcza;
  - 3) Zarząd
2. Przy podejmowaniu uchwał przez organy Spółdzielni w głosowaniu jawnym lub tajnym,

przy obliczaniu wymaganej większości głosów uwzględnia się tylko głosy „za” i „przeciw” przy możliwości głosowania za, przeciw i wstrzymaniu się od głosu.

3. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów w obecności co najmniej połowy uprawnionych do głosowania, chyba że Statut lub Ustawa stanowi inaczej.  
W przypadku poddania pod głosowanie kilku wniosków dotyczących tej samej sprawy za przyjęty uznaje się wniosek, który zyskał największą ilość głosów.
4. uchylony
5. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście.
6. Każdy członek ma 1 głos, bez względu na ilość posiadanych udziałów.

## **ROZDZIAŁ 1. WALNE ZGROMADZENIE**

### **§ 15**

1. Najwyższym organem Spółdzielni jest Walne Zgromadzenie.
2. Zarząd zwołuje jednoczęściowe Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej jednej dziesiątej liczby członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadku wskazanym w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
6. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. 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.  
Zawiadomienie uznaje się za skuteczne, jeżeli jego odbiór zostanie potwierdzony przez osobę zamieszkałą w lokalu. Doręczenie może nastąpić przez osobę upoważnioną przez Spółdzielnię.
7. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ust.6.

### **§ 16**

uchylony

### **§ 17**

1. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
2. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.  
Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, uczestniczyła, co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.  
Do podjęcia uchwały w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej wystarczą głosy większości uczestniczących w Zgromadzeniu.
3. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku

obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

4. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 3, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 członków.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
7. Walne Zgromadzenie otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub wyznaczony przez Radę Nadzorczą jej przedstawiciel.  
Członkowie dokonują wyboru Prezydium Zebrania w składzie:
  - Przewodniczący obrad;
  - Sekretarz;
  - do dwóch asesorów.Ukonstytuowane w ten sposób Prezydium kieruje obradami Walnego Zgromadzenia.  
Walne Zgromadzenie przyjmuje szczegółowy porządek i regulamin obrad i w miarę potrzeby powołuje odpowiednie komisje.
8. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 18**

1. Do wyłącznej właściwości walnego Zgromadzenia należy :
  - 1) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej.
  - 2) zatwierdzenie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych przedstawionych przez Zarząd,
  - 3) podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej i Zarządu w sprawach wymienionych w pkt.1 i 2
  - 4) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
  - 5) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
  - 6) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
  - 8) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 9) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
  - 10) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
    - 10) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
    - 11) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwały Rady Nadzorczej,
    - 12) uchwalanie zmian Statutu,
    - 13) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
    - 14) wybór delegatów na zjazd związków, w których Spółdzielnia jest zrzeszona, decydowanie o wyodrębnieniu części zasobów pod względem pełnej lub ograniczonej samodzielności organizacyjno – gospodarczej,
    - 15) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
    - 16) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady

Nadzorczej.

2. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
3. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
4. 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.

## **ROZDZIAŁ 2. RADA NADZORCZA (RN)**

### **§ 19**

1. Rada Nadzorcza składa się z 11 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym ogłoszono jej skład do pierwszego Walnego Zgromadzenia odbywanego w trzecim roku od ogłoszenia jej składu.
3. Przed upływem kadencji członek Rady Nadzorczej może być odwołany przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
5. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat wchodzi następny członek z danego rejonu, który w czasie wyborów na Walnym Zgromadzeniu uzyskał kolejno największą liczbę głosów.

### **§ 20**

1. Rada Nadzorcza powołuje Prezydium w składzie:
  - Przewodniczący,
  - Zastępca Przewodniczącego,
  - Sekretarz,
  - Przewodniczący Komisji działających w obrębie Rady Nadzorczej.Ukonstytuowane w ten sposób Prezydium organizuje pracę Rady.
2. Za udział w posiedzeniach członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu, bez względu na ilość posiedzeń w następującej procentowej wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę:
  - 1) 25% - Przewodniczący Rady Nadzorczej;
  - 2) 20% - członkowie prezydium Rady Nadzorczej;
  - 3) 15% - pozostali członkowie Rady NadzorczejWyliczoną w ten sposób podstawę zaokrągla się do pełnych złotych.
3. W przypadku nieobecności członka Rady Nadzorczej na posiedzeniu, wynagrodzenie za miesiąc, w którym było ono zwołane nie przysługuje.

### **§ 21**

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy :
  - 2) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 3) uchwalanie planów gospodarczych,
  - 4) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez :
    - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,

- b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
  - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
- 5) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 6) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych ,
  - 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz wystąpienia z nich,
  - 8) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej
  - 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach (do reprezentowania Spółdzielni wystarczy 2 członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych),
  - 10) Podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków, wykluczenie ze Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
  - 10) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w przypadkach gdy uchwała podlega zaskarżeniu w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym,
  - 11) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 12) wybór i odwoływanie członków Zarządu (w głosowaniu tajnym),
  - 13) uchylony,
  - 14) uchylony,
  - 15) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
  - 16) uchylony,
  - 17) uchwalanie przy uwzględnieniu obowiązujących przepisów regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokal,
  - 18) uchwalanie z uwzględnieniem obowiązujących przepisów regulaminu używania lokali w zasobach Spółdzielni oraz porządku domowego w budynkach Spółdzielni,
  - 19) uchwalanie regulaminu pracy Zarządu,
  - 20) zatwierdzanie zasad wynagrodzenia członków Zarządu,
  - 21) uchylony,
  - 22) wybieranie biegłego rewidenta dla badania sprawozdania finansowego Spółdzielni.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada może żądać od Zarządu, pracowników i członków Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
  3. Szczegółowy tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

### **ROZDZIAŁ 3. ZARZĄD (Z)**

#### **§ 22**

3. Zarząd składa się z dwóch członków w tym :
  - prezesa,
  - zastępcy prezesa,
4. Członek Zarządu powinien posiadać umiejętności kierowania i organizowania bieżącej działalności Spółdzielni oraz spełniać inne wymogi określone w stosownych regulacjach prawnych.
3. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcę, wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.

5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

### **§ 23**

2. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w Ustawie lub Statucie dla innych organów, w tym także ustalanie wysokości opłat za lokale.
3. Zarząd składa sprawozdania ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
4. Zarząd po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do kierowania bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni.
5. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

### **§ 24**

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust.1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej siedzibie albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

## **ROZDZIAŁ 4. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU**

### **§ 25**

Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.

### **§ 26**

1. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej w Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

### **§ 27**

1. Członek Zarządu, Rady oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.
2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

### **§ 28**

2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.

Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

3. Rada Nadzorcza, poza sytuacją określoną w ust. 1, może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w przypadku zaistnienia przyczyn pozwalających na wykluczenie lub wykreślenie ze Spółdzielni.
4. Najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszonoego członka Rady Nadzorczej.
5. Członkiem Zarządu Spółdzielni nie może być osoba świadcząca w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej odpłatne usługi na rzecz Spółdzielni.

#### **ROZDZIAŁ 5. uchylony**

- uchylony § 29
- uchylony § 30
- uchylony § 31

#### **ROZDZIAŁ 6. uchylony**

- uchylony § 32
- uchylony § 33
- uchylony §34

### **DZIAŁ 4. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE**

#### **§ 35**

1. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze jest ograniczone do sprawy między członkiem, a Spółdzielnią i dotyczy wyłącznie stosunku członkostwa.
2. Wnioski członków w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, którymi są sprawy wynikające ze stosunku członkostwa, Zarząd rozpatruje w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa jest zawiła w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia. Sprawami ze stosunku członkostwa w szczególności są sprawy dotyczące uprawnień i obowiązków organizacyjnych członka oraz tych praw i obowiązków majątkowych członka, które powstają na skutek przystąpienia do Spółdzielni.  
W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa Zarząd uzasadnia swoją decyzję oraz informuje członka na piśmie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia za pośrednictwem Rady Nadzorczej w ciągu 30 dni od dnia jej podjęcia, a w przypadku jej doręczenia, od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie. Rada Nadzorcza ma prawo zmienić swoją decyzję na korzyść wnoszącego odwołanie. W przypadku podtrzymania zaskarżonej decyzji odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, a jeżeli zostało złożone w terminie krótszym niż 30 dni przed jego zwołaniem, na następnym Walnym Zgromadzeniu.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 30 dni od dnia jej podjęcia.
6. Zawiadomienie o uchwałach w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ma moc prawną doręczenia jeśli zostało zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez zainteresowanego

- zmiany podanego adresu lub nie podjęcia w terminie.
7. 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.
  8. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

## II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

### DZIAŁ 1. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

#### § 36

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczo-finansowych.
2. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono badaniu, wyklada się w siedzibie Spółdzielni, co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym ma być rozpatrywane. Każdy członek Spółdzielni ma prawo zapoznać się ze sprawozdaniem.

#### § 37

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze :
  - 9) fundusz udziałowy,
  - 10) fundusz zasobowy,
  - 11) fundusz zasobów mieszkaniowych,
  - 12) fundusz wkładów mieszkaniowych,
  - 13) fundusz wkładów budowlanych,
  - 14) fundusz wkładów zaliczkowych,
  - 15) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
  - 16) fundusz na spłatę kredytów mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia może tworzyć także następujące fundusze celowe :
  - 3) fundusz remontowy,
  - 4) uchylony,
  - 5) fundusz świadczeń socjalnych,
  - 6) uchylony.
3. Spółdzielnia tworzy także inne fundusze własne na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
4. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
5. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 (pkt 3, 4, 5, 6, 7) oraz ust. 2 i 3 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
6. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w §81 ust. 1-3 i 5,
  - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z ust.4, ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości .

### § 38

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie § 2 ust.2 pkt 1, a przychodami z opłat, o których mowa w § 81 ust.1-3 i 5, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. 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.
3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
4. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, pomniejszone o podatek dochodowy od osób prawnych, stanowią nadwyżkę bilansową.
5. Podział nadwyżki bilansowej każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

### § 39

1. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy według następującej kolejności :
  - 6) fundusz zasobowy,
  - 7) fundusz udziałowy,
  - 8) fundusz wkładów mieszkaniowych,
  - 9) fundusz wkładów budowlanych,
  - 10) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
2. Decyzje o sposobie pokrycia straty bilansowej określa każdorazowo uchwała Walnego Zgromadzenia.

## **DZIAŁ 2. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO**

### § 40

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do użytkowania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
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.

### § 41

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 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.

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

#### **§ 42**

uchylony

#### **§ 43**

uchylony

#### **§ 44**

Wkład mieszkaniowy, względnie zaliczkę, członek obowiązany jest wnieść przed objęciem lokalu mieszkalnego w wysokości określonej w § 41 ust.2 Statutu.

#### **§ 45**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym dziale.
2. Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego 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, lub
  - 2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w § 81 za 6 miesięcy.
3. W wypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, Spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust.2, wobec jednego albo obojga małżonków.
4. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy – Prawo spółdzielcze o uchwale o wykluczeniu członka ze Spółdzielni.
5. Z chwilą, gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 2 i 3, stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.
6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i opróżnienia lokalu przez byłego członka wraz z osobami wspólnie z nim zamieszkałymi, z zastrzeżeniem postanowień § 46, pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w zasobach Spółdzielni i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Przez wartość rynkową lokalu dla członków, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, rozumie się wartość określoną w operacie szacunkowym

przez rzeczoznawcę majątkowego.

7. W braku chętnych spośród członków Spółdzielni, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w zasobach Spółdzielni, Zarząd Spółdzielni ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu. W przetargu mogą uczestniczyć członkowie Spółdzielni jak i osoby niebędące członkami Spółdzielni. Umowa o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu zostanie zawarta z uczestnikiem, który zaoferuje najwyższą cenę. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu. Przez wartość rynkową lokalu rozumie się najwyższą cenę, jaka została zaoferowana przez uczestnika przetargu. O przetargu Spółdzielnia zawiadamia poprzez wywieszenie ogłoszenia o przetargu, co najmniej na 7 dni naprzód w siedzibie Zarządu Spółdzielni oraz przez jego publikację w prasie lokalnej. W ogłoszeniu o przetargu należy określić czas, miejsce, przedmiot, warunki przetargu albo wskazać sposób udostępnienia tych warunków. Szczegółowe warunki przetargu określa regulamin uchwalony przez Zarząd Spółdzielni.
8. W przypadku wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu. Przez wartość rynkową rozumie się odpowiednio wartość ustaloną na podstawie ustępu 6 lub 7.
9. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 41 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy z uwzględnieniem kwoty niespłaconego kredytu wraz z odsetkami. 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 § 81, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
10. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz, którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
11. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 8, jest opróżnienie lokalu. Opróżnienie lokalu powinno nastąpić w ciągu 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa.
12. Umowa o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

#### **§ 46**

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, 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 Zarząd Spółdzielni może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. 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. Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio. Niniejszy przepis nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
4. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w ust.1 i 2 roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
5. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 45 lub nie dokonania czynności, o których mowa w ust.3, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
6. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust.5, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
7. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 4-6, 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, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 4 albo 5 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
8. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust.6 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
9. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 6, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 45 ust. 8 i 9.”
10. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust.6 przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.
11. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu przez byłego członka, Spółdzielnia określa należny osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, albo jego część zwaloryzowaną według wartości rynkowej lokalu.
12. Po wygaśnięciu prawa do lokalu członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka, obowiązane są do opuszczenia i opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.

## § 47

uchylony

## § 48

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 41 ust.1 pkt 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 81.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust.1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art.113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

### **DZIAŁ 3. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO I GARAŻU**

## § 49

1. uchylony
2. uchylony
3. uchylony
4. uchylony
5. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może zostać tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.  
W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

## § 50

7. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
8. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.
9. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie zbycie samego wkładu jest nieważne.
10. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
11. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu musi być zawarta w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności.
12. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali o statusie własnościowego prawa, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

#### **§ 51**

uchylony

#### **§ 52**

uchylony

#### **§ 53**

uchylony

#### **§ 54**

uchylony

#### **§ 55**

uchylony

#### **§ 56**

uchylony

#### **§57**

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

#### **§ 58**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami § 45 ust. 6.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną 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, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
7. Z równowartości wkładu potrąca się wszystkie należności obciążające ten lokal i członka.
8. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, w ciągu 3 miesięcy, po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu przez osoby, którym prawo to przysługiwało oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą.

#### **§ 59**

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych

z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;

2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 81.

2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz, której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### **§ 60**

1. Na pisemne żądanie członka spółdzielni mieszkaniowej albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w § 59 ust. 1.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z przepisami art. 17<sup>14</sup> ust. 2 i 3. usm”

### **DZIAŁ 4. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU**

#### **ROZDZIAŁ 1. uchylony**

#### **§ 61**

uchylony

#### **ROZDZIAŁ 2. uchylony**

#### **§ 62**

uchylony

#### **ROZDZIAŁ 3. UMOWA O BUDOWĘ LOKALU**

#### **§ 63**

Z członkiem 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 umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać w szczególności:

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

#### **§ 64**

1. Koszty budowy lokali ustala się dwuetapowo:
  - 1) wstępnie – przy podpisaniu umowy przez Spółdzielnię z członkiem o budowę lokalu,
  - 2) ostatecznie – po końcowym rozliczeniu z wykonawcami i bankiem.
2. Wkład budowlany odpowiada całości kosztów budowy ustalonych po ostatecznym rozliczeniu zadania inwestycyjnego a przypadających na dany lokal. Terminy wpłat przez członka wkładu budowlanego reguluje umowa określona w § 63 Statutu. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

#### **§ 65**

1. Z chwilą podpisania umowy wymienionej w § 63 Statutu powstaje ekspektatywa odrębnej własności lokalu, która 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 albo 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. Zbycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu staje się skuteczne po zawarciu umowy zbycia w formie aktu notarialnego oraz z chwilą złożenia deklaracji członkowskiej przez nabywcę lub nabywców i przyjęcia nabywcy w poczet członków.

#### **§ 66**

1. Umowa o budowę lokalu może być rozwiązana w wyniku jej wypowiedzenia przez każdą ze stron na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego. Dopuszczalne jest ustanowienie innego terminu w umowie wymienionej w § 63 Statutu.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonej w § 63 Statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wybudowanych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

#### **§ 67**

1. Umowa o ustanowienie na rzecz członka odrębnej własności lokalu powinna być zawarta najpóźniej w terminie 3 miesiące od uzyskania przez Spółdzielnię pozwolenia na użytkowanie budynku.
2. Na żądanie członka, Spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności lokalu, również w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa. Ustanowienie na rzecz członka odrębnej własności może nastąpić tylko na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego.
4. Przez umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia przenosi na rzecz członka samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, pomieszczenia przynależne i wspólne, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal np. piwnice, strych, garaż oraz udział w nieruchomości wspólnej stanowiącej grunt, części budynku i urządzeń, nie służących wyłącznie do użytku właściciela lokalu.
5. Członek poprzez podpisanie umowy przyjmuje zobowiązanie do uczestnictwa w kosztach ponoszonych przez Spółdzielnię, związanych z eksploatacją, i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów.

#### **§ 68**

Ustanowione na rzecz członka Spółdzielni prawo odrębnej własności lokalu jest zbywalne w formie aktu notarialnego, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

## **§ 69**

Postanowienia wymienione w § 67 mają odpowiednie zastosowanie również do umów zawieranych przez Spółdzielnię z członkami o ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu w budynkach zakupionych (nabywanych) przez Spółdzielnię.

## **DZIAŁ 5. NAJEM LOKALI**

### **§ 70**

5. Najemcami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży mogą być zarówno członkowie, jak i inne osoby fizyczne posiadające pełną zdolność do czynności prawnych oraz osoby prawne.
6. W przypadku wystąpienia konieczności zapewnienia określonego rodzaju usług lub działalności handlowej dla Spółdzielni, Zarząd wynajmuje lokal najemcy zapewniającemu realizację powyższego celu.
7. Dobór najemców lokali użytkowych i mieszkalnych odbywa się drogą wyboru oferty najmu lub postępowania przetargowego.
8. Od wymogów określonych w ust.3 Zarząd Spółdzielni może odstąpić i między innymi oddać lokale mieszkalne w najem osobom które :
  - 3) uchylony,
  - 4) utraciły prawo do dotychczas zajmowanego w Spółdzielni mieszkania,
  - 5) zamieszkiwały z byłym członkiem i prowadziły z nim wspólne gospodarstwo domowe, ale nie spełniają warunków określonych w art. 15 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

### **§ 71**

1. W przypadku wielości ofert na najem lokalu Spółdzielnia przeprowadza ograniczone do członków postępowanie przetargowe.
2. W przypadku, gdy postępowanie przetargowe przeprowadzone wśród członków nie przyniesie rezultatu, przeprowadza się przetarg wśród innych zainteresowanych osób.
3. Szczegółowe zasady przetargu określa Zarząd Spółdzielni.
4. W wyniku dokonanej oferty lub przeprowadzonego postępowania przetargowego Spółdzielnia zawiera z osobą, której oferta zostanie przyjęta lub która wygra przetarg umowę najmu.

### **§ 72**

1. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.
2. Umowa pod rygorem nieważności powinna być sporządzona w formie pisemnej.

### **§ 73**

Najemca zobowiązany jest do wniesienia określonej kwotowo kaucji lub innej formy zabezpieczenia lokalu i urządzeń w nim się znajdujących.

Wysokość, formę, termin i zasady zabezpieczenia określa Zarząd Spółdzielni.

### **§ 74**

W sprawach dotyczących najmu lokali mieszkalnych a nie uregulowanych niniejszym Statutem i umową najmu obowiązują przepisy :

- Kodeksu cywilnego,
- ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego \* Dz. U. z 2001 r. nr 71 poz. 733 z późniejszymi zmianami,
- innych obowiązujących ustaw.

### **§ 75**

Postanowienia zawarte w §§ 70-74 Statutu stosuje się odpowiednio do oddawania w dzierżawę terenów z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej.

## **DZIAŁ 6. ZAMIANY**

### **§ 76**

1. Członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, mogą za zgodą Zarządu dokonywać zamiany zajmowanych lokali między sobą, jak również zamiany mieszkań z członkami innych Spółdzielni, najemcami lokali należących do zasobów gminy lub innego dysponenta stale wynajmującego lokale, a także właścicielami lokali stanowiących odrębną własność.
2. Zamiana mieszkania między członkami Spółdzielni a osobami, o których mowa w ust. 1, uzależniona jest od wyrażenia zgody przez posiadaczy zamienianych lokali i zawarcia stosownej umowy.
3. Zamiana mieszkania na lokal mieszkalny stanowiący odrębną własność bądź o statusie własnościowego prawa do lokalu wymaga przeniesienia prawa do tego lokalu w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.
4. Zarząd Spółdzielni w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań na mieszkania odpowiadające uzasadnionym potrzebom członków Spółdzielni i ich rodzin. Realizując powyższe wnioski uwzględnia się możliwości finansowe członka ubiegającego się o zamianę.
5. Zarząd w uzasadnionych okolicznościach może dokonać zamiany mieszkań najemców lokali jak i osób nie posiadających tytułu prawnego do zajmowanego lokalu (po wykluczeniu lub wykreśleniu) w porozumieniu z ich użytkownikami.

### **§ 77**

Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednie postanowienia Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

### **§ 78**

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków o zamianę mieszkań i udostępnia je osobom zainteresowanym.
2. Spółdzielnia może pobierać od członków, którzy złożyli wniosek o zamianę jednorazową opłatę w określonej wysokości ustaloną przez Radę Nadzorczą.

## **DZIAŁ 7. UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY**

### **§ 79**

5. Przyznany członkowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie.
6. 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 wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływać na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
7. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.
8. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego może ten lokal w całości lub w części wynająć lub oddać w bezpłatne używanie.

### **§ 80**

Szczegółowe zasady używania lokali w budynkach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **§ 81**

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie

- z postanowieniami Statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust.6
  3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
  4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 lub 3.
  5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust.6
  6. uchylony
  7. uchylony
  8. uchylony
  9. Koszty związane z lokalami użytkowymi i mieszkalnymi, w których prowadzona jest działalność gospodarcza odnoszone są do lokalu, przy zapewnieniu pełnego pokrycia kosztów związanych z dostawą mediów i usług, utrzymaniem prawidłowego stanu technicznego budynku umożliwiającego jego odtworzenie, partycypacją w kosztach administracji i zarządu nieruchomością .
  10. Koszty związane z prowadzeniem działalności handlowej i usługowej odnoszone są do kosztów danej działalności.
  11. uchylony.
  12. Stawki opłat, o których mowa w ust. 1-6, są uchwalane przez Zarząd Spółdzielni.
  13. Zarząd Spółdzielni jest obowiązany na żądanie członka lub właściciela lokalu nie będącego członkiem lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przedstawić kalkulację wysokości opłat.
  14. uchylony

## **§ 82**

Członkowie Spółdzielni uczestniczą w spłacie kredytu wraz z odsetkami zaciągniętego na budowę ich zadania inwestycyjnego, przypadającego na dany lokal w wysokości i na warunkach wynikających z zawartej umowy z kredytodawcą lub innych unormowań prawnych umożliwiających obsługę zadłużenia w przewidzianym terminie.

## **§ 83**

1. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. uchylony

#### **§ 84**

1. Opłaty o których mowa w § 81 winny być uiszczane do ostatniego dnia roboczego każdego miesiąca za dany miesiąc na wskazany przez Spółdzielnię rachunek bankowy.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji osobie uprawnionej, a ustaje z dniem opróżnienia lokalu z osób i rzeczy.
3. Za opłaty, o których mowa w § 81 ust.ust.1 - 5, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa 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.
4. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 3 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkania lub faktycznego korzystania z lokalu.
5. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 84 ust. 1 pobiera się odsetki w ustawowej wysokości.
6. Zarząd może odstąpić od naliczania odsetek w całości lub w części, albo rozłożyć ich spłatę na raty, jeżeli przemawiają za tym względy materialne i zasady współżycia społecznego.”
7. Niezależnie od postanowień ust 6 w uzasadnionych przypadkach Zarząd podejmuje decyzję o odstąpieniu od naliczania odsetek od opłat zależnych od Spółdzielni w przypadkach przewidzianych ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
8. Członek nie może potrącać samowolnie swoich należności z opłat za używanie lokali.
9. Wartość dodatkowego wyposażenia jest zawarta w rynkowej wartości lokalu określonej w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę majątkowego.
10. uchylony
11. uchylony
12. uchylony
13. uchylony
14. uchylony

### **DZIAŁ 8. ROZLICZENIA Z TYTUŁU UDZIAŁÓW, WKŁADÓW I RÓWNOWARTOŚCI SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU**

#### **§ 85**

1. W razie wygaśnięcia prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka przysługuje po potrąceniu przypadających Spółdzielni należności :
  - 1) w przypadku lokatorskiego prawa do lokalu – zwrot udziału i wkładu mieszkaniowego,
  - 2) w przypadku własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego – zwrot udziału i wkładu budowlanego.
2. W razie ustania członkostwa przed uzyskaniem lokatorskiego prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka, jeżeli nie uzyskali członkostwa, przysługuje zwrot kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego.
3. Spadkobiercom członka, który posiadał spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługuje zwrot kwot wpłaconych na wkład budowlany.
4. Postanowienia ust. 3 stosuje się odpowiednio do spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego i garażu.

#### **§ 86**

Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane:

- 1) z tytułu udziałów i wkładu mieszkaniowego – na dzień zakończenia postępowania przetargowego, którym mowa w § 45 ust. 6 i 7,
- 2) z tytułu wartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego – na dzień zakończenia postępowania przetargowego, którym mowa w § 58,

- 3) z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego – na dzień ustania członkostwa.

### **§ 87**

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka – osoby prawnej, powinna być dokonana:
  - 1) z tytułu udziałów – w terminie określonym w § 13 ust.7, pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat,
  - 2) z tytułu wkładu mieszkaniowego – nie później niż w ciągu 1 miesiąca od dnia zakończenia postępowania przetargowego, o którym mowa w § 45 ust.6 i 7, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 1 miesiąca od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
  - 3) z tytułu wartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego – po znalezieniu nabywcy, nie później niż w ciągu 1 miesiąca od dnia zakończenia postępowania przetargowego, o którym mowa w § 58, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 1 miesiąca od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
  - 4) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego i budowlanego przez członków oczekujących na ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu – w ciągu 3 miesięcy od dnia ustania członkostwa.
2. Postępowanie przetargowe uznaje się za zakończone z chwilą wpływu środków uzyskanych w wyniku przetargu na rachunek bankowy Spółdzielni.
3. W razie wygaśnięcia prawa do lokalu przed dniem 31 lipca 2007 r. rozliczenie z tytułu wkładu mieszkaniowego lub budowlanego następuje zgodnie z przepisami obowiązującymi na dzień wygaśnięcia prawa do lokalu.

## **III. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

### **§ 88**

1. Dotychczasowe przydziały i określone w nich powierzchnie zachowują moc na prawach umowy.
2. Postanowienia § 19 ust 1,2 stosuje się do Rady Nadzorczej wybranej po 30 lipca 2007 r.
3. Postanowienia § 13 ust.1 stosuje się do osób przyjętych w poczet członków Spółdzielni po 30 lipca 2007 r.

### **§ 89**

Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Zebranie Przedstawicieli Członków z mocą obowiązującą od dnia sądowej rejestracji Statutu.

### **§ 90**

W sprawach nie unormowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy  
- ustawy z dnia 16 września 1982r. – Prawo spółdzielcze ( Dz. U. z 2003r. Nr 188, poz. 1848, z 2004r. Nr 99, poz. 1001 oraz z 2005r. Nr 122, poz. 1024) – zwanej w treści Statutu „ustawą”,  
- ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych ( Dz. U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116, Dz. U. z 2004r. Nr 19, poz. 177 i Nr 63, poz. 591 oraz z 2005r. Nr 72, poz. 643 i Nr 122, poz. 1024) – zwanej w treści Statutu „ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych”, oraz innych ustaw.  
- ustawy z dnia 14 czerwca 2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. 2007 Nr 125, poz. 873 ),

Statut zatwierdzony przez Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „SIEMION” w Siemianowicach Śląskich w dniu 06.06.2006r. Uchwałą nr 9/ZPCz/2006,

zmieniony Uchwałą nr 13/ZPCz/2007 w dniu 26.11.2007 r. ZPCz Spółdzielni Mieszkaniowej „SIEMION” w Siemianowicach Śląskich, Uchwałą nr 9/WZ/2010 w dniu 19.05.2010 r. Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „SIEMION” w Siemianowicach Śląskich oraz Uchwałą nr 9/WZ/2012 w dniu 23.05.2012 r. Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „SIEMION” w Siemianowicach Śląskich.

Prezes Zarządu:

.....  
mgr inż. Dariusz Ciosek

Z-ca Prezesa Zarządu:

.....  
mgr Bożena Łyżwa

Siemianowice Śl. 21.08.2003r.

SM/ / 2003

**Sąd Rejonowy w Katowicach  
Wydział VIII Gospodarczy  
Krajowego Rejestru Sądowego  
ul. Lompy 14  
40 – 040 Katowice**

**Sygn. akt: KA VIII Ns – Rej. KRS 12295/ 03/ 254  
Numer KRS 57254**

**Dotyczy: uzupełnienia braków formalnych wniosku z dnia 31.07.2003r.  
Sygn. akt j/ w.**

W nawiązaniu do otrzymanego Zarządzenia tutejszego Sądu z dnia 07.08.2003r. ( data wpływu 18.08.2003r.) w sprawie jw. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Siemion” przesyła w załączeniu listę wszystkich przedstawicieli członków Spółdzielni Mieszkaniowej podpisaną przez obecnych na zebraniu w dniu 5 czerwca 2003r.

**TEKST JEDNOLITY  
STATUTU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SIEMION”  
W SIEMIANOWICACH ŚLĄSKICH**

Przyjęty na mocy Uchwały Nr 9 /WZ./ 2010 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni  
Mieszkaniowej „Siemion” w Siemianowicach Śląskich dnia 19.05.2010r.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Siemion”

.....

.....

.....

SIEMIANOWICE ŚLĄSKIE MAJ 2010 ROK

**TEKST JEDNOLITY  
STATUTU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SIEMION”  
W SIEMIANOWICACH ŚLĄSKICH**

przyjęty na mocy Uchwały Nr 7/2010 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Siemion” w  
Siemianowicach Śląskich dnia 26.05.2010 roku.

# SIEMIANOWICE ŚLĄSKIE MAJ 2010 ROK

## SPIS TREŚCI

### I. CZĘŚĆ OGÓLNA

<b>Dział 1. Przepisy wstępne</b>	<b>str. 3</b>
<b>Dział 2. Członkowie</b>	<b>str. 4</b>
Rozdział 1. Członkostwo	str. 4
Rozdział 2. Prawa i obowiązki członków	str. 5
Rozdział 3. Ustanie członkostwa	str. 7
Rozdział 4. Wpisowe i udziały	str. 8
<b>Dział 3. Organy Spółdzielni</b>	<b>str. 9</b>
Rozdział 1. Walne Zgromadzenie	str. 9
Rozdział 2. Rada Nadzorcza (RN)	str. 11
Rozdział 3. Zarząd (Z)	str. 13
Rozdział 4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	str. 14
Rozdział 5. uchylony	str. 14
Rozdział 6. uchylony	str. 14
<b>Dział 4. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze</b>	<b>str. 15</b>

### II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

<b>Dział 1. Gospodarka Spółdzielni</b>	<b>str. 15</b>
<b>Dział 2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego</b>	<b>str. 17</b>
<b>Dział 3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu</b>	<b>str. 21</b>
<b>Dział 4. Prawo odrębnej własności lokalu</b>	<b>str. 23</b>
Rozdział 1. uchylony	str. 23
Rozdział 2. uchylony	str. 23
Rozdział 3. Umowa o budowę lokalu	str. 23
<b>Dział 5. Najem lokali</b>	<b>str. 24</b>

Dział 6. Zamiany _____	str. 25
Dział 7. Używanie lokali i opłaty _____	str. 26
Dział 8. Rozliczenia z tytułu udziałów ,wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu _____	str. 28
III. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE _____	str. 29

## I. CZĘŚĆ OGÓLNA

### DZIAŁ 1. PRZEPISY WSTĘPNE

#### § 1

10. Spółdzielnia nosi nazwę : Spółdzielnia Mieszkaniowa „Siemion” zwana dalej „Spółdzielnią”.
11. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Siemianowice Śl. ul. Michałkowicka 109.
12. Czas trwania Spółdzielni jest nieokreślony.
13. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 1995r., nr 54, poz. 288 ze zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001r., nr 4, poz. 27 z późniejszymi zmianami), innych ustaw oraz niniejszego Statutu.

#### § 2

- 4) Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych oraz gospodarczych członków i ich rodzin.
- 5) Przedmiotem działalności Spółdzielni jest :
  - 22) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie umowy mienie jej członków,
  - 23) zarządzanie lub administrowanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy,
  - 24) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
  - 25) uchylony
  - 26) 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,
  - 27) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów i finansowanie tych inwestycji ze środków przyszłych użytkowników,
  - 28) udzielanie pomocy członkom w budowie albo adaptacji lokali mieszkalnych,
  - 29) adaptacja i budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 30) uchylony
  - 31) ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 32) uchylony

- 33) ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni i osób niebędących członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu (użytkowych, garaży) na warunkach określonych w § § 48 i 59 Statutu.
- 6) Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą w celu zaspakajania potrzeb określonych w § 2 ust.1 Statutu między innymi :
- pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
  - wykonywanie usług remontowo-budowlanych w lokalach mieszkalnych i użytkowych,
  - pośrednictwo w zakresie zawierania umów ubezpieczenia.
4. Przedmiot działalności, o której mowa w ust. 2 i 3 obejmuje zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności w szczególności:
- 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
- 43.11.Z Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych,
- 43.12.Z Przygotowanie terenu pod budowę,
- 43.22.Z Wykonywanie instalacji wodnokanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych,
- 43.29.Z Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych,
- 64.19.Z Pozostałe pośrednictwo pieniężne,
- 65.12.Z Pozostałe ubezpieczenia osobowe oraz ubezpieczenia majątkowe,
- 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- 68.31.Z Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
- 68.32.Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
- 90.04.Z Działalność obiektów kulturalnych.
5. Spółdzielnia może współdziałać na podstawie stosownych umów z organizacjami spółdzielczymi innymi organizacjami społecznymi i podmiotami gospodarczymi.
14. Spółdzielnia może zakładać i przystępować do związków rewizyjnych i związków gospodarczych.

## **DZIAŁ 2. CZŁONKOWIE**

### **ROZDZIAŁ 1. CZŁONKOSTWO**

#### **§ 3**

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych o ile 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, spółdzielcze 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 w Statucie,
  - e) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu,
  - f) nabyła ekspektaktywę odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji
  - g) oczekuje na ustanowienie, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią:
    - spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
    - prawa odrębnej własności,
  - h) przysługuje jej:
    - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
    - prawo odrębnej własności.

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. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, z tym, że osobie prawnej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia jedno z następujących wymagań:
  - a). oczekuje na ustanowienie na podstawie umowy zawartej ze spółdzielnią prawa odrębnej własności lokalu,
  - b). nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu.
4. W poczet członków może być przyjęta osoba wykluczona lub wykreślona z członkostwa albo w stosunku, do której podjęto uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z powodu nie uiszczania opłat za używanie lokalu, jeżeli przyczyna wykluczenia lub wykreślenia albo uchwały o wygaśnięciu prawa ustała, a bieżące opłaty są wnoszone regularnie, przez co najmniej 12 kolejnych miesięcy, licząc od dnia ustania przyczyny, a ubiega się o uzyskanie prawa do tego samego lokalu.
5. W poczet członków może być przyjęta osoba fizyczna skierowana przez właściciela lub zarządcę nieruchomości mieszkalnej do objęcia mieszkania na zasadach lokatorskiego prawa do lokalu lub zawarcia umowy najmu w zamian za postawienie do dyspozycji Spółdzielni lokalu mieszkalnego z własnych zasobów.
6. W poczet członków może być przyjęta osoba, która uzyskała lokal mieszkalny w drodze jego zamiany, dokonanej decyzją Zarządu Spółdzielni i zasiedlającej na tej podstawie lokal mieszkalny osoby pozbawionej tytułu prawnego do jego zajmowania.
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.”

#### § 4

11. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji. Deklaracja musi być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, miejsce i datę urodzenia, miejsce zamieszkania oraz PESEL, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę, siedzibę, NIP oraz oznaczenie rejestru, w którym osoba prawna jest wpisana i numer wpisu; a nadto: ilość zadeklarowanych udziałów, wskazanie o jakie prawo do lokalu osoba zamierza się ubiegać oraz dane dotyczące wkładu (w przypadku nabywania prawa do lokalu bezpośrednio od Spółdzielni). Członek w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazuje osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Za osobę nie posiadającą pełnej zdolności do czynności prawnych deklarację składa jej przedstawiciel ustawowy.
12. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd, podejmując uchwałę w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji.
13. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia musi zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie trzech miesięcy od dnia jego doręczenia. Rada Nadzorcza rozpatrzy odwołanie w terminie 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna.

14. O podjętej uchwale Zarząd powiadamia zainteresowaną osobę w formie pisemnej w ciągu 14 dni od dnia podjęcia uchwały.

## **ROZDZIAŁ 2. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW**

### **§ 5**

Członkowi Spółdzielni przysługuje :

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
  - 1). prawo używania przez czas nieokreślony lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu uzyskanego na podstawie umowy o ustanowieniu prawa do lokalu lub innej umowy,
  - 2). czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
  - 3). prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
  - 4). prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
  - 5). prawo otrzymania odpisu Statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi w granicach unormowanych innymi przepisami prawa i w sposób nienaruszający przepisów ustawy o ochronie danych osobowych. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Zarząd Spółdzielni jest uprawniony do ustalania odpłatności za wydawane dokumenty i terminów ich wydawania.
  - 6). prawo zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi w granicach unormowanych innymi przepisami prawa i w sposób nie naruszający przepisów ustawy o ochronie danych osobowych.
  - 7). prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
  - 8). prawo do przeniesienia własności lokalu,
  - 9). prawo do odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem, a Spółdzielnią w terminach określonych w Statucie,
  - 10). prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich pomieszczeń i wspólnych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem oraz w sposób nienaruszający zasad współżycia społecznego,
  - 11). prawo do odpłatnego korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni oraz wspólnych pomieszczeń i urządzeń nie wykorzystywanych zgodnie z ich przeznaczeniem,
  - 12). prawo do uczestniczenia w posiedzeniach organów Spółdzielni w czasie rozpatrywania spraw, które go dotyczą.
3. Spółdzielnia może odmówić wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

### **§ 6**

8. Członek Spółdzielni jest obowiązany :

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów

## Spółdzielni

- 2) zawiadamić Spółdzielnie o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia do Spółdzielni,
  - 13) wnieść wpisowe, zadeklarowane udziały i należne wkłady,
  - 14) uchylony
  - 15) uchylony
  - 16) pokryć koszty nabycia przez Spółdzielnię własności lub prawa użytkowania wieczystego gruntu,
  - 17) uchylony
  - 18) uiszczać terminowo wymagane należności na rzecz Spółdzielni
  - 19) utrzymywać zajmowany przez siebie lokal w należyłym stanie oraz współdziałać w ochronie dobra wspólnego
  - 10) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
  - 11) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym osobom,
  - 12) w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii (w przypadku nieobecności lub odmowy udostępnienia lokalu Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale),
  - 13) udostępnić lokal po wcześniejszym uzgodnieniu terminu w celu :
    - a) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
    - b) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni,
  - 14) na żądanie Spółdzielni udostępnić lokal po wcześniejszym uzgodnieniu terminu w celu wykonania koniecznych robót, jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji,
  - 15) informować o zmianie ilości osób wspólnie zamieszkałych w lokalu
9. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu zawierając umowę o ustanowieniu odrębnej własności lokalu, ponosi wszystkie koszty z tym związane, a w szczególności:
- a) poniesionych, a nie zrefundowanych przez Skarb Państwa kosztów, w szczególności scalania lub podziału nieruchomości,
  - b) uchylony
  - c) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
  - d) podatek od czynności cywilno - prawnych, opłaty skarbowe oraz opłaty kancelaryjne,
  - e) pełne koszty zawarcia aktu notarialnego,
  - f) koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej,
  - g) w pełni pokrywać ponoszone przez Spółdzielnię koszty związane z jej działalnością o których mowa w § 81.

## ROZDZIAŁ 3. USTANIE CZŁONKOSTWA

### § 7

3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek
  - 1) wypowiedzenia członkostwa,
  - 2) wykluczenia członka,
  - 3) wykreślenia członka,
  - 4) śmierci członka,
  - 5) skutecznego wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
4. Spółdzielnia może rozwiązać stosunek członkostwa tylko przez wykluczenie albo wykreślenie członka.

### § 8

4. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.

5. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu wypowiedzenia.
6. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

### **§ 9**

1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek :
  - 5) umyślnie szkodzi Spółdzielni doprowadzając do szkód majątkowych lub działa wbrew jej interesom,
  - 6) narusza zasady współżycia społecznego, w szczególności w sposób rażący lub uporczywy narusza obowiązujący w Spółdzielni regulamin porządku domowego,
  - 7) uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni i swoim działaniem bądź zaniedbaniem naraża Spółdzielnię na szkodę,
  - 8) umyślnie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień.

### **§ 10**

7. Członek nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być wykreślony z rejestru członków Spółdzielni.
8. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy :
  - 4) członek nie wpłaci w terminie wymaganego wpisowego lub udziału albo nie posiada wkładu,
  - 5) w przypadku zbycia lub utraty prawa do lokalu,
  - 3) zalega z opłatami za używanie lokalu przez okres sześciu miesięcy, nie wywiązuje się z umów zawartych ze Spółdzielnią, w tym zwłaszcza z ugód w przedmiocie spłaty zadłużenia wobec Spółdzielni.

### **§ 11**

1. Uchwałę w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka podejmuje Rada Nadzorcza po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka Spółdzielni.  
Jeżeli zainteresowany członek, prawidłowo zawiadomiony o terminie posiedzenia nie przybędzie na posiedzenie, Rada Nadzorcza może rozpatrzyć sprawę bez jego udziału.
2. Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu albo wykluczeniu ze Spółdzielni w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Zawiadomienie zwrócone z powodu nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.  
Wykluczony lub wykreślony członek Spółdzielni ma prawo:
  - 1) odwołać się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia otrzymania na piśmie Uchwały z uzasadnieniem, członek Spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je, albo
  - 2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem.
3. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.  
Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
  - 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do 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 Nadzorczej;
  - 6) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia

- 4) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.
4. Rada Nadzorcza po ponownym rozpatrzeniu sprawy ma prawo uchylić swoją decyzję o wykreśleniu lub wykluczeniu jeżeli ustanie przyczyna z powodu której podjęto taką uchwałę.

#### **§ 12**

1. Zmarłego członka skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną, będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków – ze skutkiem od dnia jej ustania.
3. Skreślenia dokonuje Zarząd.

### **ROZDZIAŁ 4. WPISOWE I UDZIAŁY**

#### **§ 13**

1. Wpisowe i udział wynoszą po 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. Nr 200, poz. 1679, z 2004r. Nr 240, poz. 2407 oraz z 2005r. Nr 157, poz.1314).”
2. Członek Spółdzielni ubiegający się o lokal jest zobowiązany zadeklarować co najmniej:
  - 3) 1 udział w przypadku ubiegania się o lokal mieszkalny, współczłonkostwo oraz garaż,
  - 4) 2 udziały w przypadku ubiegania się o lokal użytkowyPowyższe dotyczy wyłącznie nowo wnoszonych udziałów. Udziałów nie sumuje się.
3. W przypadku ubiegania się o kilka praw łącznie – członek zobowiązany jest wnieść liczbę udziałów odpowiednio do sumy tych praw. W przypadku rezygnacji z któregoś z praw Spółdzielnia na wniosek członka zwraca nadwyżkę udziałów według tej samej zasady.
4. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest zobowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Nie wpłacenie wpisowego i udziałów w tym terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków.
5. Wpisowe nie podlega zwrotowi, a udziały nie podlegają waloryzacji.
6. Po śmierci członka lub ustaniu osoby prawnej Spółdzielnia wypłaci udziały osobie wskazanej w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu.
7. Udział byłego członka wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni. Jeżeli udziały nie zostaną przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni wypłata ich następuje w terminie 3 miesięcy od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego.
8. Roszczenia o wypłatę udziałów ulegają przedawnieniu z upływem 3 lat.

### **DZIAŁ 3. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

#### **§ 14**

1. Organami Spółdzielni są:
  10. Walne Zgromadzenie;
  11. Rada Nadzorcza;
  - 3) Zarząd
2. Przy podejmowaniu uchwał przez organy Spółdzielni w głosowaniu jawnym lub tajnym, przy obliczaniu wymaganej większości głosów uwzględnia się tylko głosy „za” i „przeciw” przy możliwości głosowania za, przeciw i wstrzymaniu się od głosu.
9. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów w obecności co najmniej połowy uprawnionych do głosowania, chyba że Statut lub Ustawa stanowi inaczej. W przypadku poddania pod głosowanie kilku wniosków dotyczących tej samej sprawy za przyjęty uznaje się wniosek, który zyskał największą ilość głosów.
10. uchylony
11. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście.
12. Każdy członek ma 1 głos, bez względu na ilość posiadanych udziałów.

## **ROZDZIAŁ 1. WALNE ZGROMADZENIE**

### **§ 15**

1. Najwyższym organem Spółdzielni jest Walne Zgromadzenie.
2. Zarząd zwołuje jednocześnie Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej jednej dziesiątej liczby członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadku wskazanym w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
6. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. 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.

Zawiadomienie uznaje się za skuteczne, jeżeli jego odbiór zostanie potwierdzony przez osobę zamieszkałą w lokalu. Doręczenie może nastąpić przez osobę upoważnioną przez Spółdzielnię.
7. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ust.6.

### **§ 16**

uchylony

### **§ 17**

1. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
2. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, uczestniczyła, co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

Do podjęcia uchwały w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej wystarczą głosy większości uczestniczących w Zgromadzeniu.
3. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
4. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 3, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego

Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 członków.

5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
7. Walne Zgromadzenie otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub wyznaczony przez Radę Nadzorczą jej przedstawiciel.  
Członkowie dokonują wyboru Prezydium Zebrania w składzie:
  - Przewodniczący obrad;
  - Sekretarz;
  - do dwóch asesorów.Ukonstytuowane w ten sposób Prezydium kieruje obradami Walnego Zgromadzenia.  
Walne Zgromadzenie przyjmuje szczegółowy porządek i regulamin obrad i w miarę potrzeby powołuje odpowiednie komisje.
8. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia.

### **§ 18**

1. Do wyłącznej właściwości walnego Zgromadzenia należy :
  - 1) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej.
  - 2) zatwierdzenie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych przedstawionych przez Zarząd,
  - 3) podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej i Zarządu w sprawach wymienionych w pkt.1 i 2
  - 4) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
  - 5) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
  - 6) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
  - 11) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
  - 13) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
    - 10) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
    - 11) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwały Rady Nadzorczej,
    - 12) uchwalanie zmian Statutu,
    - 13) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
    - 14) wybór delegatów na zjazd związków, w których Spółdzielnia jest zrzeszona, decydowanie o wyodrębnieniu części zasobów pod względem pełnej lub ograniczonej samodzielności organizacyjno – gospodarczej,
    - 15) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
    - 16) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej.
2. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
3. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
4. 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.

## **ROZDZIAŁ 2. RADA NADZORCZA (RN)**

### **§ 19**

1. Rada Nadzorcza składa się z 11 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym ogłoszono jej skład do pierwszego Walnego Zgromadzenia odbywanego w trzecim roku od ogłoszenia jej składu.
3. Przed upływem kadencji członek Rady Nadzorczej może być odwołany przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
5. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat wchodzi następny członek z danego rejonu, który w czasie wyborów na Walnym Zgromadzeniu uzyskał kolejno największą liczbę głosów.

### **§ 20**

1. Rada Nadzorcza powołuje Prezydium w składzie:
  - Przewodniczący,
  - Zastępca Przewodniczącego,
  - Sekretarz,
  - Przewodniczący Komisji działających w obrębie Rady Nadzorczej.Ukonstytuowane w ten sposób Prezydium organizuje pracę Rady.
2. Za udział w posiedzeniach członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu, bez względu na ilość posiedzeń w następującej procentowej wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę:
  - 1) 25% - Przewodniczący Rady Nadzorczej;
  - 2) 20% - członkowie prezydium Rady Nadzorczej;
  - 3) 15% - pozostali członkowie Rady NadzorczejWyliczoną w ten sposób podstawę zaokrągla się do pełnych złotych.
3. W przypadku nieobecności członka Rady Nadzorczej na posiedzeniu, wynagrodzenie za miesiąc, w którym było ono zwołane nie przysługuje.

### **§ 21**

4. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy :
  - 11) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 12) uchwalanie planów gospodarczych,
  - 13) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez :
    - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
    - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
  - 14) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,

- 15) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych ,
  - 16) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz wystąpienia z nich,
  - 17) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej
  - 18) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach (do reprezentowania Spółdzielni wystarczy 2 członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych),
  - 19) Podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków, wykluczenie ze Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
  - 10) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w przypadkach gdy uchwała podlega zaskarżeniu w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym,
  - 11) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 12) wybór i odwoływanie członków Zarządu (w głosowaniu tajnym),
  - 13) uchylony,
  - 14) uchylony,
  - 15) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
  - 23) uchylony,
  - 24) uchwalanie przy uwzględnieniu obowiązujących przepisów regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokal,
  - 25) uchwalanie z uwzględnieniem obowiązujących przepisów regulaminu używania lokali w zasobach Spółdzielni oraz porządku domowego w budynkach Spółdzielni,
  - 26) uchwalanie regulaminu pracy Zarządu,
  - 27) zatwierdzanie zasad wynagrodzenia członków Zarządu,
  - 28) uchylony,
  - 29) wybieranie biegłego rewidenta dla badania sprawozdania finansowego Spółdzielni.
5. W celu wykonania swoich zadań Rada może żądać od Zarządu, pracowników i członków Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
  6. Szczegółowy tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

### **ROZDZIAŁ 3. ZARZĄD (Z)**

#### **§ 22**

5. Zarząd składa się z dwóch członków w tym :
  - prezesa,
  - zastępcy prezesa,
6. Członek Zarządu powinien posiadać umiejętności kierowania i organizowania bieżącej działalności Spółdzielni oraz spełniać inne wymogi określone w stosownych regulacjach prawnych.
3. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcę, wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

#### **§ 23**

3. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie decyzji niezastrzeżonych

w Ustawie lub Statucie dla innych organów, w tym także ustalanie wysokości opłat za lokale.

3. Zarząd składa sprawozdania ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
4. Zarząd po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do kierowania bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni.
5. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

#### **§ 24**

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej siedzibie albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

### **ROZDZIAŁ 4. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU**

#### **§ 25**

Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.

#### **§ 26**

1. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej w Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

#### **§ 27**

1. Członek Zarządu, Rady oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.
2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

#### **§ 28**

6. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.  
Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
7. Rada Nadzorcza, poza sytuacją określoną w ust. 1, może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w przypadku zaistnienia przyczyn pozwalających na wykluczenie lub wykreślenie ze Spółdzielni.

8. Najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.
9. Członkiem Zarządu Spółdzielni nie może być osoba świadcząca w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej odpłatne usługi na rzecz Spółdzielni.

#### **ROZDZIAŁ 5. uchylony**

	<b>§ 29</b>
uchylony	
	<b>§ 30</b>
uchylony	
	<b>§ 31</b>
uchylony	

#### **ROZDZIAŁ 6. uchylony**

	<b>§ 32</b>
uchylony	
	<b>§ 33</b>
uchylony	
	<b>§34</b>
uchylony	

### **DZIAŁ 4. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE**

#### **§ 35**

1. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze jest ograniczone do sprawy między członkiem, a Spółdzielnią i dotyczy wyłącznie stosunku członkostwa.
2. Wnioski członków w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, którymi są sprawy wynikające ze stosunku członkostwa, Zarząd rozpatruje w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa jest zawiła w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia. Sprawami ze stosunku członkostwa w szczególności są sprawy dotyczące uprawnień i obowiązków organizacyjnych członka oraz tych praw i obowiązków majątkowych członka, które powstają na skutek przystąpienia do Spółdzielni.  
W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa Zarząd uzasadnia swoją decyzję oraz informuje członka na piśmie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia za pośrednictwem Rady Nadzorczej w ciągu 30 dni od dnia jej podjęcia, a w przypadku jej doręczenia, od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie. Rada Nadzorcza ma prawo zmienić swoją decyzję na korzyść wnoszącego odwołanie. W przypadku podtrzymania zaskarżonej decyzji odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, a jeżeli zostało złożone w terminie krótszym niż 30 dni przed jego zwołaniem, na następnym Walnym Zgromadzeniu.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 30 dni od dnia jej podjęcia.
6. Zawiadomienie o uchwałach w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ma moc prawną doręczenia jeśli zostało zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez zainteresowanego zmiany podanego adresu lub nie podjęcia w terminie.
7. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawiłych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

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

## II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

### DZIAŁ 1. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

#### § 36

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczo-finansowych.
2. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono badaniu, wyklada się w siedzibie Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym ma być rozpatrywane. Każdy członek Spółdzielni ma prawo zapoznać się ze sprawozdaniem.

#### § 37

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze :
  - 17) fundusz udziałowy,
  - 18) fundusz zasobowy,
  - 19) fundusz zasobów mieszkaniowych,
  - 20) fundusz wkładów mieszkaniowych,
  - 21) fundusz wkładów budowlanych,
  - 22) fundusz wkładów zaliczkowych,
  - 23) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
  - 24) fundusz na spłatę kredytów mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia może tworzyć także następujące fundusze celowe :
  - 7) fundusz remontowy,
  - 8) uchylony,
  - 9) fundusz świadczeń socjalnych,
  - 10) uchylony.
3. Spółdzielnia tworzy także inne fundusze własne na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
4. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
5. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 (pkt 3, 4, 5, 6, 7) oraz ust. 2 i 3 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
6. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w §81 ust. 1-3 i 5,
  - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z ust.4, ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości .

#### § 38

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie § 2 ust.2 pkt 1, a przychodami z opłat, o których mowa w § 81 ust.1-3 i 5, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty

eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

2. 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.
3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
4. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, pomniejszone o podatek dochodowy od osób prawnych, stanowią nadwyżkę bilansową.
5. Podział nadwyżki bilansowej każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

### **§ 39**

1. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy według następującej kolejności :
  - 11) fundusz zasobowy,
  - 12) fundusz udziałowy,
  - 13) fundusz wkładów mieszkaniowych,
  - 14) fundusz wkładów budowlanych,
  - 15) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
2. Decyzje o sposobie pokrycia straty bilansowej określa każdorazowo uchwała Walnego Zgromadzenia.

## **DZIAŁ 2. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO**

### **§ 40**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. 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 uiścić opłaty określone w ustawie i w statucie. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
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.

### **§ 41**

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 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.
2. 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.

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

#### **§ 42**

uchylony

#### **§ 43**

uchylony

#### **§ 44**

Wkład mieszkaniowy, względnie zaliczkę, członek obowiązany jest wnieść przed objęciem lokalu mieszkalnego w wysokości określonej w § 41 ust.2 Statutu.

#### **§ 45**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym dziale.
2. Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego 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, lub
  - 2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w § 81 za 6 miesięcy.
3. W wypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, Spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust.2, wobec jednego albo obojga małżonków.
4. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy – Prawo spółdzielcze o uchwale o wykluczeniu członka ze Spółdzielni.
5. Z chwilą, gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 2 i 3, stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.
6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i opróżnienia lokalu przez byłego członka wraz z osobami wspólnie z nim zamieszkałymi, z zastrzeżeniem postanowień § 46, pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w zasobach Spółdzielni i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Przez wartość rynkową lokalu dla członków, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, rozumie się wartość określoną w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę majątkowego.
7. W braku chętnych spośród członków Spółdzielni, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w zasobach Spółdzielni, Zarząd Spółdzielni ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia

lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu. W przetargu mogą uczestniczyć członkowie Spółdzielni jak i osoby niebędące członkami Spółdzielni. Umowa o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu zostanie zawarta z uczestnikiem, który zaoferuje najwyższą cenę.

Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu. Przez wartość rynkową lokalu rozumie się najwyższą cenę, jaka została zaoferowana przez uczestnika przetargu. O przetargu Spółdzielnia zawiadamia poprzez wywieszenie ogłoszenia o przetargu, co najmniej na 7 dni naprzód w siedzibie Zarządu Spółdzielni oraz przez jego publikację w prasie lokalnej. W ogłoszeniu o przetargu należy określić czas, miejsce, przedmiot, warunki przetargu albo wskazać sposób udostępnienia tych warunków.

Szczegółowe warunki przetargu określa regulamin uchwalony przez Zarząd Spółdzielni.

8. W przypadku wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu. Przez wartość rynkową rozumie się odpowiednio wartość ustaloną na podstawie ustępu 6 lub 7.
9. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 41 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy z uwzględnieniem kwoty niespłaconego kredytu wraz z odsetkami. 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 § 81, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
10. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz, którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
11. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 8, jest opróżnienie lokalu. Opróżnienie lokalu powinno nastąpić w ciągu 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa.
12. Umowa o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

#### **§ 46**

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, 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 Zarząd Spółdzielni może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

3. 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. Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio. Niniejszy przepis nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
4. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w ust.1 i 2 roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
5. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 45 lub nie dokonania czynności, o których mowa w ust.3, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
6. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust.5, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
7. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 4-6, 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, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 4 albo 5 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
8. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust.6 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
9. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 6, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 45 ust. 8 i 9.”
10. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust.6 przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.
11. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu przez byłego członka, Spółdzielnia określa należny osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, albo jego część zwaloryzowaną według wartości rynkowej lokalu.
12. Po wygaśnięciu prawa do lokalu członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka, obowiązane są do opuszczenia i opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.

#### **§ 47**

uchylony

#### **§ 48**

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem

umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową , o których mowa w § 41 ust.1 pkt 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 81.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art.113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu , na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy .
  3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

### **DZIAŁ 3. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO I GARAŻU**

#### **§ 49**

1. uchylony
2. uchylony
3. uchylony
4. uchylony
5. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może zostać tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.

W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

#### **§ 50**

13. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
14. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.
15. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie zbycie samego wkładu jest nieważne.
16. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
17. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu musi być zawarta w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności.
18. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali o statusie własnościowego prawa, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

#### **§ 51**

uchylony

## **§ 52**

uchylony

## **§ 53**

uchylony

## **§ 54**

uchylony

## **§ 55**

uchylony

## **§ 56**

uchylony

## **§ 57**

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

## **§ 58**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami § 45 ust. 6.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną 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, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
11. Z równowartości wkładu potrąca się wszystkie należności obciążające ten lokal i członka.
12. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, w ciągu 3 miesięcy, po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu przez osoby, którym prawo to przysługiwało oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą.

## **§ 59**

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 81.

2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust.1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz, której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### **§ 60**

1. Na pisemne żądanie członka spółdzielni mieszkaniowej albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w § 59 ust. 1.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z przepisami art. 17<sup>14</sup> ust. 2 i 3. usm”

### **DZIAŁ 4. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU**

#### **ROZDZIAŁ 1. uchylony**

#### **§ 61**

uchylony

#### **ROZDZIAŁ 2. uchylony**

#### **§ 62**

uchylony

#### **ROZDZIAŁ 3. UMOWA O BUDOWĘ LOKALU**

#### **§ 63**

Z członkiem 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 umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać w szczególności:

- 6) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 7) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 8) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu oraz jego waloryzacji w czasie budowy,
- 9) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych.

#### **§ 64**

1. Koszty budowy lokali ustala się dwuetapowo:
  - 3) wstępnie – przy podpisaniu umowy przez Spółdzielnię z członkiem o budowę lokalu,

- 4) ostatecznie – po końcowym rozliczeniu z wykonawcami i bankiem.
2. Wkład budowlany odpowiada całości kosztów budowy ustalonych po ostatecznym rozliczeniu zadania inwestycyjnego a przypadających na dany lokal. Terminy wpłat przez członka wkładu budowlanego reguluje umowa określona w § 63 Statutu. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

#### **§ 65**

1. Z chwilą podpisania umowy wymienionej w § 63 Statutu powstaje ekspektatywa odrębnej własności lokalu, która 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 albo 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. Zbycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu staje się skuteczne po zawarciu umowy zbycia w formie aktu notarialnego oraz z chwilą złożenia deklaracji członkowskiej przez nabywcę lub nabywców i przyjęcia nabywcy w poczet członków.

#### **§ 66**

1. Umowa o budowę lokalu może być rozwiązana w wyniku jej wypowiedzenia przez każdą ze stron na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego. Dopuszczalne jest ustanowienie innego terminu w umowie wymienionej w § 63 Statutu.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonej w § 63 Statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wybudowanych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

#### **§ 67**

1. Umowa o ustanowienie na rzecz członka odrębnej własności lokalu powinna być zawarta najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania przez Spółdzielnię pozwolenia na użytkowanie budynku.
2. Na żądanie członka, Spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności lokalu, również w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa. Ustanowienie na rzecz członka odrębnej własności może nastąpić tylko na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego.
4. Przez umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia przenosi na rzecz członka samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, pomieszczenia przynależne i wspólne, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal np. piwnice, strych, garaż oraz udział w nieruchomości wspólnej stanowiącej grunt, części budynku i urządzeń, nie służących wyłącznie do użytku właściciela lokalu.
5. Członek poprzez podpisanie umowy przyjmuje zobowiązanie do uczestnictwa w kosztach ponoszonych przez Spółdzielnię, związanych z eksploatacją, i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów.

#### **§ 68**

Ustanowione na rzecz członka Spółdzielni prawo odrębnej własności lokalu jest zbywalne w formie aktu notarialnego, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

#### **§ 69**

Postanowienia wymienione w § 67 mają odpowiednie zastosowanie również do umów zawieranych przez Spółdzielnię z członkami o ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu w budynkach zakupionych (nabywanych) przez Spółdzielnię.

## **DZIAŁ 5. NAJEM LOKALI**

### **§ 70**

9. Najemcami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży mogą być zarówno członkowie, jak i inne osoby fizyczne posiadające pełną zdolność do czynności prawnych oraz osoby prawne.
10. W przypadku wystąpienia konieczności zapewnienia określonego rodzaju usług lub działalności handlowej dla Spółdzielni, Zarząd wynajmuje lokal najemcy zapewniającemu realizację powyższego celu.
11. Dobór najemców lokali użytkowych i mieszkalnych odbywa się drogą wyboru oferty najmu lub postępowania przetargowego.
12. Od wymogów określonych w ust.3 Zarząd Spółdzielni może odstąpić i między innymi oddać lokale mieszkalne w najem osobom które :
  - 6) uchylony,
  - 7) utraciły prawo do dotychczas zajmowanego w Spółdzielni mieszkania,
  - 8) zamieszkiwały z byłym członkiem i prowadziły z nim wspólne gospodarstwo domowe, ale nie spełniają warunków określonych w art. 15 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

### **§ 71**

1. W przypadku wielości ofert na najem lokalu Spółdzielnia przeprowadza ograniczone do członków postępowanie przetargowe.
2. W przypadku, gdy postępowanie przetargowe przeprowadzone wśród członków nie przyniesie rezultatu, przeprowadza się przetarg wśród innych zainteresowanych osób.
3. Szczegółowe zasady przetargu określa Zarząd Spółdzielni.
4. W wyniku dokonanego wyboru oferty lub przeprowadzonego postępowania przetargowego Spółdzielnia zawiera z osobą, której oferta zostanie przyjęta lub która wygra przetarg umowę najmu.

### **§ 72**

1. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.
2. Umowa pod rygorem nieważności powinna być sporządzona w formie pisemnej.

### **§ 73**

Najemca zobowiązany jest do wniesienia określonej kwotowo kaucji lub innej formy zabezpieczenia lokalu i urządzeń w nim się znajdujących.  
Wysokość, formę, termin i zasady zabezpieczenia określa Zarząd Spółdzielni.

### **§ 74**

W sprawach dotyczących najmu lokali mieszkalnych a nie uregulowanych niniejszym Statutem i umową najmu obowiązują przepisy :

- Kodeksu cywilnego,
- ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego \* Dz. U. z 2001 r. nr 71 poz. 733 z późniejszymi zmianami,
- innych obowiązujących ustaw.

### **§ 75**

Postanowienia zawarte w §§ 70-74 Statutu stosuje się odpowiednio do oddawania w dzierżawę terenów z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej.

## **DZIAŁ 6. ZAMIANY**

### **§ 76**

1. Członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, mogą za zgodą Zarządu dokonywać zamiany zajmowanych lokali między sobą, jak również zamiany mieszkań z członkami innych Spółdzielni, najemcami lokali należących do zasobów gminy lub innego dysponenta stale wynajmującego lokale, a także właścicielami lokali stanowiących odrębną własność.
2. Zamiana mieszkania między członkami Spółdzielni a osobami, o których mowa w ust. 1, uzależniona jest od wyrażenia zgody przez posiadaczy zamienianych lokali i zawarcia stosownej umowy.
3. Zamiana mieszkania na lokal mieszkalny stanowiący odrębną własność bądź o statusie własnościowego prawa do lokalu wymaga przeniesienia prawa do tego lokalu w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.
4. Zarząd Spółdzielni w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań na mieszkania odpowiadające uzasadnionym potrzebom członków Spółdzielni i ich rodzin. Realizując powyższe wnioski uwzględnia się możliwości finansowe członka ubiegającego się o zamianę.
5. Zarząd w uzasadnionych okolicznościach może dokonać zamiany mieszkań najemców lokali jak i osób nie posiadających tytułu prawnego do zajmowanego lokalu (po wykluczeniu lub wykreśleniu) w porozumieniu z ich użytkownikami.

### **§ 77**

Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednie postanowienia Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

### **§ 78**

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków o zamianę mieszkań i udostępnia je osobom zainteresowanym.
2. Spółdzielnia może pobierać od członków, którzy złożyli wniosek o zamianę jednorazową opłatę w określonej wysokości ustaloną przez Radę Nadzorczą.

## **DZIAŁ 7. UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY**

### **§ 79**

9. Przyznany członkowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie.
10. 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 wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływać na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
11. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.
12. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego może ten lokal w całości lub w części wynająć lub oddać w bezpłatne używanie.

### **§ 80**

Szczegółowe zasady używania lokali w budynkach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **§ 81**

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe

prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust.6

3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 lub 3.
5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust.6
6. uchylony
7. uchylony
8. uchylony
9. Koszty związane z lokalami użytkowymi i mieszkalnymi, w których prowadzona jest działalność gospodarcza odnoszone są do lokalu, przy zapewnieniu pełnego pokrycia kosztów związanych z dostawą mediów i usług, utrzymaniem prawidłowego stanu technicznego budynku umożliwiającego jego odtworzenie, partycypacją w kosztach administracji i zarządu nieruchomością .
10. Koszty związane z prowadzeniem działalności handlowej i usługowej odnoszone są do kosztów danej działalności.
11. uchylony.
12. Stawki opłat, o których mowa w ust. 1-6, są uchwalane przez Zarząd Spółdzielni.
13. Zarząd Spółdzielni jest obowiązany na żądanie członka lub właściciela lokalu nie będącego członkiem lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przedstawić kalkulację wysokości opłat.
14. uchylony

## **§ 82**

Członkowie Spółdzielni uczestniczą w spłacie kredytu wraz z odsetkami zaciągniętego na budowę ich zadania inwestycyjnego, przypadającego na dany lokal w wysokości i na warunkach wynikających z zawartej umowy z kredytodawcą lub innych unormowań prawnych umożliwiających obsługę zadłużenia w przewidzianym terminie.

## **§ 83**

1. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. uchylony

### § 84

3. Opłaty o których mowa w § 81 winny być uiszczane do ostatniego dnia roboczego każdego miesiąca za dany miesiąc na wskazany przez Spółdzielnię rachunek bankowy.
4. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji osobie uprawnionej, a ustaje z dniem opróżnienia lokalu z osób i rzeczy.
3. Za opłaty, o których mowa w § 81 ust.ust.1 - 5, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa 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.
4. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 3 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkania lub faktycznego korzystania z lokalu.
5. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 84 ust. 1 pobiera się odsetki w ustawowej wysokości.
6. Zarząd może odstąpić od naliczania odsetek w całości lub w części, albo rozłożyć ich spłatę na raty, jeżeli przemawiają za tym względy materialne i zasady współżycia społecznego.”
7. Niezależnie od postanowień ust 6 w uzasadnionych przypadkach Zarząd podejmuje decyzję o odstąpieniu od naliczania odsetek od opłat zależnych od Spółdzielni w przypadkach przewidzianych ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
8. Członek nie może potrącać samowolnie swoich należności z opłat za używanie lokali.
9. Wartość dodatkowego wyposażenia jest zawarta w rynkowej wartości lokalu określonej w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę majątkowego.
10. uchylony
11. uchylony
12. uchylony
13. uchylony
14. uchylony

## **DZIAŁ 8. ROZLICZENIA Z TYTUŁU UDZIAŁÓW, WKŁADÓW I RÓWNOWARTOŚCI SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU**

### § 85

5. W razie wygaśnięcia prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka przysługuje po potrąceniu przypadających Spółdzielni należności :
  - 1) w przypadku lokatorskiego prawa do lokalu – zwrot udziału i wkładu mieszkaniowego,
  - 2) w przypadku własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego – zwrot udziału i wkładu budowlanego.
6. W razie ustania członkostwa przed uzyskaniem lokatorskiego prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka, jeżeli nie uzyskali członkostwa, przysługuje zwrot kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego.
7. Spadkobiercom członka, który posiadał spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługuje zwrot kwot wpłaconych na wkład budowlany.
8. Postanowienia ust. 3 stosuje się odpowiednio do spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego i garażu.

### § 86

Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane:

- 1) z tytułu udziałów i wkładu mieszkaniowego – na dzień zakończenia postępowania przetargowego, którym mowa w § 45 ust. 6 i 7,
- 2) z tytułu wartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego – na dzień zakończenia postępowania przetargowego, którym mowa w § 58,
- 3) z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego – na dzień ustania członkostwa.

### § 87

2. Wpłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka – osoby prawnej, powinna być dokonana:
  - 2) z tytułu udziałów – w terminie określonym w § 13 ust.7, pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat,
  - 2) z tytułu wkładu mieszkaniowego – nie później niż w ciągu 1 miesiąca od dnia zakończenia postępowania przetargowego, o którym mowa w § 45 ust.6 i 7, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 1 miesiąca od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
  - 3) z tytułu wartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego – po znalezieniu nabywcy, nie później niż w ciągu 1 miesiąca od dnia zakończenia postępowania przetargowego, o którym mowa w § 58, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 1 miesiąca od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
  - 4) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego i budowlanego przez członków oczekujących na ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu – w ciągu 3 miesięcy od dnia ustania członkostwa.
2. Postępowanie przetargowe uznaje się za zakończone z chwilą wpływu środków uzyskanych w wyniku przetargu na rachunek bankowy Spółdzielni.
3. W razie wygaśnięcia prawa do lokalu przed dniem 31 lipca 2007 r. rozliczenie z tytułu wkładu mieszkaniowego lub budowlanego następuje zgodnie z przepisami obowiązującymi na dzień wygaśnięcia prawa do lokalu.

### **III. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

#### **§ 88**

2. Dotychczasowe przydziały i określone w nich powierzchnie zachowują moc na prawach umowy.
2. Postanowienia § 19 ust 1,2 stosuje się do Rady Nadzorczej wybranej po 30 lipca 2007 r.
3. Postanowienia § 13 ust.1 stosuje się do osób przyjętych w poczet członków Spółdzielni po 30 lipca 2007 r.

#### **§ 89**

Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Zebranie Przedstawicieli Członków z mocą obowiązującą od dnia sądowej rejestracji Statutu.

#### **§ 90**

W sprawach nie unormowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy

- ustawy z dnia 16 września 1982r. – Prawo spółdzielcze ( Dz. U. z 2003r. Nr 188, poz. 1848, z 2004r. Nr 99, poz. 1001 oraz z 2005r. Nr 122, poz. 1024) – zwanej w treści Statutu „ustawą” ,
- ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych ( Dz. U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116, Dz. U. z 2004r. Nr 19, poz. 177 i Nr 63, poz. 591 oraz z 2005r. Nr 72, poz. 643 i Nr 122, poz. 1024) – zwanej w treści Statutu „ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych”, oraz innych ustaw.
- ustawy z dnia 14 czerwca 2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. 2007 Nr 125, poz. 873 ),

Statut zatwierdzony przez Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „SIEMION” w Siemianowicach Śląskich w dniu 06.06.2006r. Uchwałą nr 9/ZPCz/2006, zmieniony Uchwałą nr 13/ZPCz/2007 w dniu 26.11.2007 r. ZPCz Spółdzielni Mieszkaniowej „SIEMION” w Siemianowicach Śląskich oraz Uchwałą nr 9/WZ/2010 w dniu 19.05.2010 r. Walnego zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „SIEMION” w Siemianowicach Śląskich.

Prezes Zarządu:

.....  
mgr inż. Dariusz Ciosek

Z-ca Prezesa Zarządu:

.....  
mgr Bożena Łyżwa

Siemianowice Śl. 21.08.2003r.

SM/ / 2003

**Sąd Rejonowy w Katowicach  
Wydział VIII Gospodarczy  
Krajowego Rejestru Sądowego  
ul. Lompy 14  
40 – 040 Katowice**

**Sygn. akt: KA VIII Ns – Rej. KRS 12295/ 03/ 254  
Numer KRS 57254**

**Dotyczy: uzupełnienia braków formalnych wniosku z dnia 31.07.2003r.  
Sygn. akt j/ w.**

W nawiązaniu do otrzymanego Zarządzenia tutejszego Sądu z dnia 07.08.2003r. ( data wpływu 18.08.2003r.) w sprawie jw. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Siemion” przesyła w załączeniu listę wszystkich przedstawicieli członków Spółdzielni Mieszkaniowej podpisaną przez obecnych na zebraniu w dniu 5 czerwca 2003r.

**TEKST JEDNOLITY  
STATUTU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SIEMION”  
W SIEMIANOWICACH ŚLĄSKICH**

Przyjęty na mocy Uchwały Nr 9 /WZ./ 2010 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni  
Mieszkaniowej „Siemion” w Siemianowicach Śląskich dnia 19.05.2010r.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Siemion”

.....

.....

.....

SIEMIANOWICE ŚLĄSKIE MAJ 2010 ROK