

# STATUT

*Piotrkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej*

*w Piotrkowie Trybunalskim*

*tekst jednolity*

*stan na dzień 14 marca 2008 r.*

**Spis treści****§**

I.		Postanowienia ogólne	<b>1 – 6</b>
II.		Członkowie Spółdzielni	<b>7 – 16</b>
III.		Ustanie członkostwa	<b>17 - 23</b>
IV.		Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	<b>24 - 25</b>
V.		Formy zaspakajania potrzeb lokalowych	<b>26</b>
	1.	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	<b>27 – 35</b>
	2.	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego(domu jednorodzinnego )	<b>36 – 49</b>
	3.	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym	<b>50</b>
	4.	Odrębna własność lokalu	<b>51- 58</b>
	5.	Najem i zamiana lokali	<b>59 – 66</b>
VI.		Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia prawa do lokalu	<b>67 – 70</b>
	1.	Wkład mieszkaniowy	<b>71 – 74</b>
	2.	Wkład budowlany	<b>75 – 79</b>
	3.	Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu	<b>80 – 85</b>
VII		Przekształcenie tytułów prawnych do lokali	<b>86 – 93</b>
	1.	Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	<b>94 – 95</b>
	2.	Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,	<b>96 – 100</b>
	3.	Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie nie będącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu.	<b>101 – 105</b>
	4.	Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego	<b>106 – 108</b>
	5.	Przekształcenie najmu lokalu użytkowego	<b>109 – 110</b>
VIII		Oplaty za używanie lokali	<b>111 – 117</b>
IX		Naprawy lokali oraz budynków	<b>118 – 119</b>
X		Rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu	<b>120 – 121</b>
XI		Organy Spółdzielni	<b>122</b>
	1.	Walne Zgromadzenie	<b>123 – 131</b>
	2.	Rada Nadzorcza	<b>132 – 138</b>
	3.	Zarząd	<b>139 – 144</b>
	4.	Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	<b>145 – 148</b>

XII	Gospodarka Spółdzielni	153 – 158
XIII	Postanowienia końcowe	159 – 161

## **I. Postanowienia ogólne**

### **§ 1**

Spółdzielnia nosi nazwę Piotrkowska Spółdzielnia Mieszkaniowa, zwana dalej Spółdzielnią.

### **§ 2**

1. Siedzibą Spółdzielni jest: Piotrków Trybunalski, ul. Belzacka 66.
2. Spółdzielnia działa na terenie miasta Piotrkowa Trybunalskiego i przyległych gmin.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

### **§ 3**

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 1995r. Nr 54, poz. 288 z późn. zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001r. Nr 4, poz. 21 z późn. zm.), innych ustaw oraz w oparciu o postanowienia zarejestrowanego statutu.

### **§ 4**

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

### **§ 4<sup>1</sup>**

Działalność Spółdzielni obejmuje:

- 1) obsługę nieruchomości na własny rachunek,
- 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- 5) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- 6) sprawy związane z kulturą, rekreacją i sportem.

### **§ 5**

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest :

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 2) skreślony
- 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- 4) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni,
- 7) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 8) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
- 9) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
- 10) zbywanie, wdzierżawianie, użyczenie bądź oddawanie do użytkowania na podstawie innego tytułu prawnego nieruchomości gruntowych,
- 11) wdzierżawianie, użyczenie lub oddawanie do użytkowania na podstawie innego tytułu prawnego powierzchni ścian i dachów nieruchomości budynkowych.

2. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą, jeżeli działalność ta jest związana bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 4.
3. Spółdzielnia prowadzi nadto działalność społeczno – oświatową i kulturalną na rzecz członków i innych osób.
4. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom nie będącym członkami Spółdzielni.

## § 6

1. Spółdzielnia prowadzi działalność samodzielnie lub wspólnie z innymi podmiotami gospodarczymi, kierując się zasadami rachunku ekonomicznego i w ramach tej działalności, oprócz działań wymienionych w § 5:

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną,
- 2) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w wieczyste użytkowanie,
- 3) prowadzi działalność remontowo – budowlaną na użytek własny i dla mieszkańców osiedli, którymi zarządza.

1<sup>1</sup>. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno – finansowych przez Walne Zgromadzenie. Założenia organizacyjno – finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:

- 1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
- 2) standard techniczny i funkcjonalno – użytkowy budynków i lokali,
- 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
- 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.

1<sup>2</sup>. Plan rzeczowo – finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.

2. Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z innymi podmiotami gospodarczymi, organizacjami społecznymi i fundacjami. W szczególności Spółdzielnia może tworzyć z wymienionymi podmiotami spółdzielnie osób prawnych i spółki handlowe oraz prowadzić działalność gospodarczą dla realizacji celów i zadań statutowych.

## II. Członkowie Spółdzielni

### § 7

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

2. Osoba fizyczna może zostać członkiem Spółdzielni, jeżeli spełnia jeden z następujących warunków:

- 1) zgromadziła lub ma zapewnione środki finansowe na wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany wymagany przez Spółdzielnię przy zawieraniu umowy o budowę lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, własności lokalu lub domu jednorodzinnego, a Spółdzielnia ma możliwość zaspokojenia potrzeb lokalowych tej osoby w ramach zatwierdzonego programu budowy lub z istniejących zasobów,
- 2) przysługuje jej roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i uzyskanie mieszkania lokatorskiego po byłym członku, względnie roszczenie o zawarcie umowy o budowę takiego mieszkania,
- 3) służy jej roszczenie o uzyskanie członkostwa w związku z nabyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu , lub prawa odrębnej własności w drodze czynności prawnej, orzeczenia sądowego, dziedziczenia , zapisu, licytacji lub egzekucji,
- 4) przysługuje jej roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni w związku z nabyciem ekspektatywy odrębnej własności lokalu , względnie roszczenie wynikające z nabycia własności lokalu w zasobach Spółdzielni ,
- 5) małżonek jej jest członkiem Spółdzielni ,
- 6) w związku z podziałem majątku wspólnego po ustaniu małżeństwa (lub orzeczeniu separacji) przypadło jej prawo do lokalu albo ekspektatywa uzyskania takiego prawa wynikająca z umowy ze Spółdzielnią .

3. Ponadto członkiem Spółdzielni może zostać osoba, która:

- 1) uzyskała w drodze przetargu pierwszeństwo zawarcia umowy ustanawiającej prawo odrębnej własności lokalu lub domu jednorodzinnego,
- 2) użytkuje spółdzielczy lokal mieszkalny (były członek) i zamierza dokonać zamiany tego lokalu na inny lokal mieszkalny; osobę taką przy przyjęciu w poczet członków obowiązuje wkład w wysokości posiadanej w dacie wykluczenia,
- 3) poniosła w pełnym zakresie koszty budowy garażu lub lokalu o innym przeznaczeniu lub ponieśli je jej poprzednicy prawni i jest najemcą tego lokalu,
- 4) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego.

## **§ 8**

Członkiem 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.

## **§ 9**

1. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni w razie nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię bądź oczekuje na ustanowienie odrębnej własności lokalu na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią.

2. Osoby prawne zachowują członkostwo, które uzyskały przed zarejestrowaniem tego statutu.

## **§ 10**

1. Osoby przystępujące do Spółdzielni składają deklarację członkowską i stają się członkami z chwilą podjęcia przez Zarząd uchwały o ich przyjęciu.

2. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych udziałów, stwierdzenie o jaki lokal ubiega się – mieszkalny, czy użytkowy, oraz dane dotyczące wkładów. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel względnie opiekun.

3. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd.

4. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty podjęcia uchwały o przyjęciu.

## **§ 11**

Zarząd nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni :

- 1) osoby spełniającej jeden z warunków, o których mowa w § 7 ust. 2 pkt 2- 6 i ust.3,
- 2) osoby wykluczonej bądź wykreślonej z członkostwa w Spółdzielni w związku z uporczywym uchylaniem się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, która wywiązała się ze wszystkich zobowiązań oraz użytkuje lokal spółdzielczy i przez okres sześciu miesięcy w niczym nie uchybiła postanowieniom statutu Spółdzielni; osobę taką przy ponownym przyjęciu w poczet członków obowiązuje wkład w wysokości posiadanej w dacie wykluczenia lub wykreślenia.

## **§ 12**

1. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia do Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O treści uchwały zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 2 tygodni od dnia jej podjęcia. Od uchwały odmawiającej przyjęcia zainteresowanemu przysługuje prawo odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale. Zawiadomienie to powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie i terminie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej.

2. Odwołanie, o którym mowa w ust. 1, powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. O uchwale Rady Nadzorczej zainteresowany powinien być zawiadomiony w ciągu 2 tygodni od dnia podjęcia uchwały wraz z jej uzasadnieniem. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

## § 12<sup>1</sup>

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

## § 13

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje :

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów samorządowych Spółdzielni,
- 2) zgłaszanie wniosków w sprawach związanych z działaniem Spółdzielni i uzyskiwanie informacji o sposobie ich załatwienia,
- 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku jego obrad oznaczonych spraw,
- 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 4<sup>1</sup>) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia oraz informacji o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
- 4<sup>2</sup>) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia,
- 4<sup>3</sup>) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
- 5) prawo do przeglądania protokołu obrad Walnego Zgromadzenia,
- 6) prawo do żądania odpisu obowiązującego statutu i regulaminów oraz kopii uchwał i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi
- 7) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
- 8) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią,
- 9) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i pomieszczeń ogólnego użytku, stanowiących własność Spółdzielni oraz ze świadczonych przez nią usług (odpłatnych i nieodpłatnych),
- 10) prawo zawarcia umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu i o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni oraz prawo użytkowania przyznanego lokalu od chwili protokolarnego przekazania go przez Spółdzielnię,
- 11) prawo do przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w budynku wybudowanym na gruncie, do którego Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego, prawo do przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego bądź własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu, a także prawo żądania zawarcia umowy przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
- 12) prawo do uzyskania własności lokalu (mieszkalnego, użytkowego, garażu) lub domu jednorodzinnego na warunkach określonych w pisemnej umowie (umowach) ze Spółdzielnią.
- 13) prawo przeglądania rejestru członków,
- 14) korzystanie z innych praw określonych w statucie lub ustawie.

2. Koszty wydania kopii dokumentów, o których mowa w pkt 6 ust. 1 ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty określa Zarząd Spółdzielni.

3. Odpisy statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie.

4. Członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w pkt 6 ust. 1 zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopię chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 7 dni.

5. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

## § 14

Członek Spółdzielni jest obowiązany :

- 1)wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 2)wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany ,
- 3)spłacać raty kredytu bankowego zaciągniętego przez Spółdzielnię na pokrycie kosztów budowy,
- 4) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 5)uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu, garażu lub terenu,
- 6)przestrzegać przepisów prawa, postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 7)dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
- 8)zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 9)uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 10)zezwoić na żądanie Spółdzielni na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia okresowego przeglądu, usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje lub wykonania remontu,
- 11)udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytów wskazań tych urządzeń, a także w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 12)przystąpić w wyznaczonym terminie do aktu notarialnego dotyczącego ustanowienia odrębnej własności domu lub lokalu i pokryć związane z tym wydatki,
- 13) utrzymywać użytkowany lokal w należytym stanie,
- 14)wykonywać inne obowiązki określone w statucie lub ustawie.

## § 15

1.Opłaty członkowskie wynoszą :

1)wpisowe – 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 20.10.2002 o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. Nr 200, poz. 1679, z późniejszymi zmianami), obowiązującego w dniu podjęcia przez Zarząd uchwały o przyjęciu w poczet członków,

2)udział - 25% tegoż wynagrodzenia.

2.skreślony

3.Członek Spółdzielni– ubiegający się o :

1) lokal mieszkalny – jest obowiązany zadeklarować co najmniej jeden udział,

2) lokal użytkowy – jest obowiązany zadeklarować co najmniej dwa udziały,

4.Opłaty członkowskie, wymienione w ust. 1 są płatne w terminie 30 dni od dnia zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa.

5.Udziały nie podlegają kumulacji i są liczone odrębnie dla każdego prawa.

6.Wpisowe nie podlega zwrotowi.

7.Wypłata udziałów następuje w ciągu trzech miesięcy od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo.

## § 16

Liczba członków przyjmowanych do Spółdzielni na zasadach ogólnych ( § 7 ust. 2 pkt 1 statutu ) powinna odpowiadać liczbie lokali i domów jednorodzinnych przewidzianych do budowy oraz odzyskanych.

### **III. Ustanie członkostwa**

#### **§ 17**

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek :

- 1)wystąpienia członka,
- 2)wykluczenia członka,
- 3)wykreślenia członka,
- 4)śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania,
- 5)likwidacji Spółdzielni,
- 6) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały o której mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### **§ 18**

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 30 dni i rozpoczyna się od następnego dnia po złożeniu pisemnego wypowiedzenia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.

3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

#### **§ 19**

1.Członek może być wykluczony ze Spółdzielni 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.Podstawę wykluczenia może stanowić w szczególności :

- 1)świadome działanie na szkodę Spółdzielni lub wbrew jej interesom, w tym niszczenie jej mienia,
- 2)poważne wykroczenie przeciwko dobrym obyczajom,
- 3)nie wypełnianie obowiązków statutowych, zwłaszcza zaleganie z opłatami należnymi Spółdzielni i spłatą kredytu oraz inne naruszania postanowień statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
- 4)złośliwe lub uciążliwe naruszanie spokoju i porządku w miejscu zamieszkania oraz korzystanie z lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem,
- 5)świadome wprowadzanie Spółdzielni w błąd w celu nabycia określonych uprawnień.

#### **§ 20**

1.Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.

2.Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek :

- 1)nie wpłacił w terminie wpisowego lub udziału,
- 2)zbył prawo do lokalu , jeżeli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie wystąpił ze Spółdzielni,
- 3)nie wykonuje obowiązków statutowych lecz nie można przypisać mu winy (§19 ust.2 pkt 3),
- 4)utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,
- 5)utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeżeli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie wystąpił ze Spółdzielni,
- 6)utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wskutek uchwały Spółdzielni, jeżeli było to jedyne prawo do lokalu w Spółdzielni,
- 7) posiadający własność lokalu w nieruchomości, w której właściciele lokali podjęli uchwałę na podstawie art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy

o własności lokali, jeżeli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie wystąpił ze Spółdzielni,

8) posiadający własność lokalu w nieruchomości do zarządzania której na mocy art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeżeli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie wystąpił ze Spółdzielni.

## § 21

1. Uchwałę o wykluczeniu członka lub wykreśleniu go podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.

2. Zarząd powinien zawiadomić zainteresowanego członka pisemnie o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia go ze Spółdzielni lub wykreślenia. Zawiadomienie powinno być doręczone co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia Rady Nadzorczej i zawierać informacje o prawie członka do złożenia wyjaśnień. Jeżeli zainteresowany członek prawidłowo zawiadomiony o terminie posiedzenia nie przybędzie, Rada Nadzorcza może rozpatrzyć wniosek bez jego udziału.

3. O wykluczeniu lub wykreśleniu należy zainteresowanego zawiadomić pisemnie w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą.

Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem i wskazywać tryb oraz termin wniesienia odwołania.

Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.

4. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:

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

## § 22

1. Członek wykluczony ze Spółdzielni lub wykreślony z rejestru jej członków ma prawo:

- 1) odwołać się od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu albo
- 2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do Sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem.

2. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed jego zwołaniem.

Członek Spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je.

3. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony pod wskazany przez niego adres, co najmniej na 7 dni przed tym terminem.

4. O uchwale Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.

5. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, o której mowa w ust. 1, biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.

6. W przypadku gdy członek odwołał się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia i przed rozpatrzeniem odwołania przez Walne Zgromadzenie członek zaskarżył uchwałę do sądu, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

**§ 23**

1. Członka Spółdzielni, który zmarł, skreśla się z rejestru członków 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.

**IV. Postępowania wewnątrzspółdzielcze****§ 24**

1. Od uchwały organów Spółdzielni podjętej w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Wnioski członków Spółdzielni skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia.
3. O uchwale organu Spółdzielni członek Spółdzielni powinien być zawiadomiony na piśmie w ciągu 14 dni od jej podjęcia. Uchwała odmowna powinna zawierać uzasadnienie z pouczeniem o prawie i terminie do odwołania się oraz o skutkach jego niezachowania. Odwołanie wymaga formy pisemnej.
4. Od uchwały Zarządu przysługuje członkowi odwołanie do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka najpóźniej 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.
5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
6. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
7. Uchwała Rady Nadzorczej oraz uchwała Zarządu, od której nie złożono odwołania w terminie przewidzianym w ust. 4 i 5, są ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
8. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił je ważnymi przyczynami.

**§ 25**

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i Zarządu, podjęte w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, powinny być doręczone członkom i osobom zainteresowanym na piśmie, listami poleconymi lub za pokwitowaniem bądź zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom pod adres ostatnio przez nich podany. Członek jest obowiązany zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swojego adresu. Pismo zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.
3. 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.
4. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

**V. Formy zaspokajania potrzeb lokalowych****§ 26**

1. Dla zaspokojenia potrzeb lokalowych członków Spółdzielnia w budynkach stanowiących jej własność lub współwłasność może:

- 1)ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 2)skreślony
- 3)skreślony
- 4)ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
- 5)wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe.

2.Członkowie – osoby prawne mogą korzystać w Spółdzielni :

- 1)ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego , użytkowego, w tym garażu,
- 2)z własności lokalu lub domu jednorodzinnego,
- 3)z najmu lokalu.

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

### **§ 27**

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

### **§ 28**

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

### **§ 29**

1. Z członkiem Spółdzielni 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 określenia wysokości kosztów budowy lokalu oraz planowany termin oddania do użytku,
  - 3)określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu i terminu wnoszenia wpłat – jeżeli umowa przewiduje ratalną wpłatę wkładu mieszkaniowego,
  - 4)określenie położenia, powierzchni lokalu oraz ewentualnych pomieszczeń przynależnych,

5)określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

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

### **§ 29<sup>1</sup>**

Spółdzielnia może ustanowić na rzecz członka ponownie przyjętego do Spółdzielni nowe spółdzielcze lokatorskie prawo do zajmowanego lokalu, jeżeli ustały przyczyny będące podstawą pozbawienia członkostwa i wygaśnięcia prawa do lokalu mieszkalnego.

### **§30**

1.Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 29 pkt 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłaby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

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

### **§ 31**

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

2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, 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 okoliczności, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 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.

3. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni, w wypadku o którym mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.

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

### **§ 31<sup>1</sup>**

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i statucie.

### **§ 31<sup>2</sup>**

1. Spółdzielnia 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 uiszczaniem opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, za 6 miesięcy.

2. W wypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 1, wobec jednego albo obojga małżonków.

3. Z chwilą, gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 1 i 2, stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.

### **§ 32**

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 nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu.

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

3. Postanowienia ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio przy orzeczeniu separacji.

### **§ 33**

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską.

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

3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

### **§ 34**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 32, roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.

1<sup>1</sup>. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 31<sup>2</sup> roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.

2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub nie dokonania czynności, o których mowa w § 33, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.

3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, 1<sup>1</sup> i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

### **§ 34<sup>1</sup>**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego – z zastrzeżeniem roszczeń osób bliskich o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu – Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu przez zamieszczenie ogłoszenia w budynkach Spółdzielni, w siedzibie Spółdzielni a nadto przez publikację ogłoszenia w prasie

lokalnej. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość do zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

2. Członek nie mający zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych to członek:

1) nie posiadający żadnego mieszkania,

2) posiadający lokal mieszkalny nie odpowiadający potrzebom członka i jego rodziny.

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

4. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.

5. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal, oraz kwoty zaległych opłat z tytułu używania lokalu a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

### **§ 35**

Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

## **2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego (domu jednorodzinnego)**

### **§ 36**

1. skreślony

2. skreślony

3. skreślony

4. skreślony

5. skreślony

6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

### **§ 37**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

3. Zbycie prawa do części lokalu mieszkalnego jest nieważne chyba, że zbywana część spełnia wymogi odrębnego lokalu.

4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

5. 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.

### **§ 38**

skreślony

**§ 39**

skreślony

**§ 40**

skreślony

**§ 41**

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste .

**§ 42**

skreślony

**§ 43**

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 przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

**§ 44**

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 112 , rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem , o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

**§ 45**

1. W przypadku, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.

2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy; w takim wypadku stosuje się przepisy § 36 ust. 5 i 6.

**§ 46**

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości. W razie odmowy przyjęcia nabywcy w poczet członków Spółdzielni przysługuje mu roszczenie o zwrot złożonej rękojmi.

**§ 47**

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu 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 wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu.

**§ 48**

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

**§ 49**

Z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego Spółdzielni, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu , chyba że nabywcą jest inna spółdzielnia mieszkaniowa.

### **3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym**

#### **§ 50**

Do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, garażu oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym stosuje się odpowiednio przepisy § 36-49.

### **4. Odrębna własność lokalu**

#### **§ 51**

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

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

#### **§ 52**

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 51, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”.

Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany 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. Przepis § 56 stosuje się odpowiednio.

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

#### **§ 53**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 51 pkt 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłyby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

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

#### **§ 53<sup>1</sup>**

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

#### **§ 54**

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między członkiem a Spółdzielnią najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu i uregulowaniu uprawnień Spółdzielni do działek budowlanych, na których wzniesiono budynek, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane

pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.

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

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

### **§ 55**

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

2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

### **§ 55<sup>1</sup>**

Jeżeli dana nieruchomość jest zarządzana przez Spółdzielnię w trybie określonym w art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych to Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

### **§ 55<sup>2</sup>**

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

### **§ 55<sup>3</sup>**

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

### **§ 56**

skreślony

### **§ 57**

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

### **§ 58**

Przepisy § 51-57 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

## **5. Najem i zamiana lokali**

### **§ 59**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie ustanowiono spółdzielczego prawa do lokalu.

2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami Spółdzielni.

3. Od najemców lokali mieszkalnych pobierana jest kaucja w wysokości nie przekraczającej 12 miesięcznego czynszu za dany lokal.

### **§ 60**

Spółdzielnia może wynajmować członkom Spółdzielni i innym osobom fizycznym oraz prawnym lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe wolne w sensie prawnym.

**§ 61**

1. Najemca wybierany jest w drodze przetargu, z wyjątkiem sytuacji gdy o najem lokalu mieszkalnego wystąpi osoba, która zamieszkuje w tym lokalu co najmniej 5 lat.
2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu mają członkowie Spółdzielni.
3. Warunki najmu określa umowa.
4. skreślony

**§ 61<sup>1</sup>**

Do najmu lokali mieszkalnych mają zastosowanie przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005r., Nr 31, poz. 266, z późniejszymi zmianami), a do najmu lokali użytkowych, w tym garaży i miejsc postojowych mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

**§ 62**

Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

**§ 63**

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
  - 1) zamiana cywilna,
  - 2) zamiana spółdzielcza.
2. Zamiana cywilna występuje przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu ( domu jednorodzinnego) oraz prawie odrębnej własności lokalu. Taka zamiana wymaga formy aktu notarialnego.
3. Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu Spółdzielni.

**§ 64**

Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwiać członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych między sobą oraz osobami zajmującymi lokale mieszkalne nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.

**§ 65**

1. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni wymaga zgody obu spółdzielni.
2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

**§ 66**

Tryb i warunki najmu lokali i miejsc postojowych oraz zamiany lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **VI. Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia prawa do lokalu**

**§ 67**

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.

**§ 68**

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 26 dokonuje się w dwóch etapach:
  - wstępnie, na podstawie dokumentacji projektowo – kosztorysowej. Wstępnie ustalony koszt budowy lokalu jest podstawą do ustalenia terminów i wysokości zaliczek na wkład

do którego wnoszenia jest zobowiązany członek. W przypadku zmiany cen w trakcie realizacji inwestycji dopuszcza się korygowanie wstępnie ustalonego kosztu budowy,

- ostatecznie, po zakończeniu realizacji danego przedsięwzięcia inwestycyjnego ale nie później niż 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Podstawą rozliczenia są koszty faktycznie poniesione przez Spółdzielnię.

2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego :

- 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
- 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
- 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi ( np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
- 4) określenie metody rozgraniczenia kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeżeli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
- 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania ( np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi ),
- 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).

3. Regulamin o którym mowa w ust. 2 powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

## **§ 69**

Jeżeli wstępnie pobrany wkład okaże się wyższy od wkładu ustalonego w rozliczeniu ostatecznym nadpłata powinna być zwrócona członkowi, a jeżeli okaże się niższy – członek powinien dokonać wpłaty uzupełniającej w terminie określonym przez Spółdzielnię.

## **§ 70**

Ostateczne rozliczanie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.

## **1. Wkład mieszkaniowy**

### **§ 71**

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. 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.

### **§ 72**

Wnoszenie wkładu mieszkaniowego przez członka może być rozłożone na raty, jeśli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia wkładu na raty, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.

### **§ 73**

1. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 80 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

2. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie

wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.

Nie dotyczy to osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

### **§ 73<sup>1</sup>**

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie w związku z realizacją zamiany mieszkań, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

### **§ 73<sup>2</sup>**

Członek uzyskujący ponownie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo mu przysługujące, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości należnego tej osobie wkładu z tytułu wygasłego prawa oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

### **§ 74**

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

2. Jeżeli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od dnia rozwiązania umowy.

3. Jeżeli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od dnia zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

## **2. Wkład budowlany**

### **§ 75**

Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

### **§ 76**

Wnoszenie wkładu budowlanego przez członka może być rozłożone na raty, jeżeli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W wypadku rozłożenia wkładu na raty, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.

### **§ 77**

skreślony

### **§ 78**

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

**§ 79**

Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

**3. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu****§ 80**

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

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 29 pkt 1 statutu, 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 oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 112 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

3. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak wartość tego lokalu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

4. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

**§ 80<sup>1</sup>**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu, gdy z roszczeniem w trybie § 34 statutu występują osoby uprawnione, Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy albo jego część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu określonej na dzień wygaśnięcia tego prawa. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

**§ 80<sup>2</sup>**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w związku z realizacją zamiany mieszkania Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą w wyniku zamiany spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu w wyniku zamiany.

**§ 80<sup>3</sup>**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu przez byłego członka, Spółdzielnia określa należny osobie **uprawnionej** wkład mieszkaniowy albo jego część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

2. Postanowienia ust. 1 stosuje się w przypadku realizacji postanowień § 73<sup>2</sup>.

**§ 81**

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 statutu.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, części wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalona w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

**§ 82**

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.

2. Jeżeli rozwiązanie umowy o budowę lokalu następuje z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej należny wkład, w terminie jednego miesiąca od dnia rozwiązania umowy.

3. Jeżeli rozwiązanie umowy o budowę lokalu następuje z przyczyn leżących po stronie członka Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej należny wkład, w terminie jednego miesiąca od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę tego lokalu.

**§ 83**

Spółdzielnia potrąca z wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, należnego osobie uprawnionej, swoje roszczenia wzajemne (nie wniesione opłaty za używanie lokalu, koszt ustalenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego i inne).

**§ 84**

Przepisy § 81-83 stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

**§ 85**

Tryb rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w eksploatowanych zasobach lokalowych uchwała Rada Nadzorcza.

**VII. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali****§ 86**

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia:

- 1) skreślony
- 2) przeniosła na niego własność lokalu.

2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, których koszt budowy sfinansowany został środkami Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

3. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali w domach specjalnego przeznaczenia dla ludzi starszych lub niepełnosprawnych.

### **§ 87**

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

### **§ 88**

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, bądź ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

### **§ 89**

1. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 86 i 87, w terminie 3 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 prawni.

2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 88, 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 prawni.

### **§ 90**

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.

2. Koszty porządkowania stanu prawnego danej nieruchomości obciążają posiadaczy spółdzielczych praw do lokali w tej nieruchomości, niezależnie od tego czy są zainteresowani wyodrębnieniem własności lokali.

3. Nie wymienione w ust. 2 koszty pozostałych prac przygotowawczych niezbędnych dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, są kosztem własnym Spółdzielni rozliczanym na ogół członków w części niezrefundowanej przez Skarb Państwa.

4. Koszty czynności prac przygotowawczych do realizacji wniosku o przeniesienie własności lokalu (np. ustalenie wysokości rozliczeń finansowych, uzyskanie zaświadczeń niezbędnych dla sporządzenia aktu notarialnego itp.) obciążają wnioskującego o przeniesienie własności lokalu.

5. Szczegółowe zasady i tryb rozliczania kosztów wymienionych w ust. 2 – 4 określa Rada Nadzorcza.

### **§ 91**

skreślony

### **§ 92**

skreślony

### **§ 93**

1. Jeżeli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskujący zamianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.

2. Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu oraz wpisu do księgi wieczystej ponosi członek, na którego jest przenoszona własność lokalu.

## **1. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu**

### **§ 94**

1. Do dnia 31 grudnia 2010 r. na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego położonego w budynku wybudowanym na gruncie, do którego Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przekształcenie przysługującego mu prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w § 29 pkt 1 statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami, z zastrzeżeniem pkt 2,
- 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na budowę jego lokalu, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków,
- 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat o których mowa w § 112 statutu.

2. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

### **§ 95**

skreślony.

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

### **§ 96**

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 przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 29 pkt 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków
- 3) skreślony
- 4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 112 statutu,
- 5) skreślony

2. skreślony

### **§ 97**

W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

### **§ 98**

Wpływy z wpłat, o których mowa w § 96, przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal.

### **§ 99**

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 96, jeżeli brak jest osób uprawnionych, małżonka, dzieci i innych osób bliskich, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie

własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

### **§ 100**

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

### **3. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu**

#### **§ 101**

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

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) **skreślony,**
- 3) skreślony
- 4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 112 statutu.

#### **§ 102**

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 101 statutu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

#### **§ 103**

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi albo osobie niebędącej członkiem przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.

2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

#### **§ 104**

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości.

#### **§ 105**

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

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

##### **§ 106**

Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej 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 § 101.

##### **§ 107**

Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w § 106 pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z przepisami art. 17<sup>14</sup> ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

##### **§ 108**

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 106 statutu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich udziału we współwłasności garażu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu.

#### **5. Przekształcenie najmu lokalu użytkowego**

##### **§ 109**

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego w tym garażu, który poniósł w pełnym zakresie koszt budowy tego lokalu bądź ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

##### **§ 110**

Po śmierci członka, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 109, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

#### **VIII. Opłaty za używanie lokali**

##### **§ 111**

1. Przysługujący członkowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie (mieszkalne lub działalność gospodarczą).

2. W części lokalu mieszkalnego członek Spółdzielni może również wykonywać działalność gospodarczą, o ile nie będzie ona utrudniać korzystania z innych lokali w tym samym budynku, a w szczególności nie będzie oddziaływać na sąsiadujące mieszkania i naruszać porządku domowego. O zamiarze podjęcia takiej działalności (np. utworzenia biura czy punktu usługowego) członek winien powiadomić Spółdzielnię z odpowiednim wyprzedzeniem.

Brak sprzeciwu Spółdzielni w ciągu jednego miesiąca od dnia otrzymania pisemnego zawiadomienia uważa się za zgodę na wykonywanie określonej działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym. Zgoda ta może być z ważnych powodów cofnięta.

3. Wykorzystanie mieszkania na cele użytkowe rodzi obowiązek ponoszenia podwyższonych opłat od całości lub części mieszkania.

4. Szczególne zasady korzystania z lokali i urządzeń Spółdzielni oraz ich wynajmowania określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### § 112

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.

1<sup>1</sup>. 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 uiszczenie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem § 116.

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.

2<sup>1</sup>. 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 § 116.

3. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa **wyżej**, obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej ( na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody ), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, telewizji kablowej, domofonów oraz odpisy na wyodrębniony fundusz remontowy Spółdzielni.

4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 2 i 2<sup>1</sup>, ustala się proporcjonalnie do udziałów właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.

### § 112<sup>1</sup>

Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalane według zasad określonych w umowach najmu.

Najemca obowiązany jest także do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.

### § 112<sup>2</sup>

Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

### § 113

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 112 i 112<sup>2</sup>, jest ustalana na podstawie:

- 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
- 2) regulaminu rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi,
- 3) regulaminu rozliczania gospodarki cieplnej.

2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

3. Regulamin rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi powinien zawierać w szczególności:

- 1) określenie, że jednostką organizacyjną rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów jest nieruchomość, a w przypadku kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków – budynek,
  - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów ( 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
  - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali ( lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
  - 4) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
  - 5) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.
4. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej powinien zawierać w szczególności:
- 1) budynek – nieruchomość jako jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
  - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów stałych oraz kosztów zmiennych,
  - 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej ( rok kalendarzowy, sezon grzewczy , kwartał, miesiąc),
  - 4) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu,
  - 5) stosowania bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
  - 6) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli terminu zwrotu nadpłat lub żądania zwrotu pokrycia niedoboru.

### **§ 113<sup>1</sup>**

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
2. Przepisu ustępu 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 24<sup>1</sup> lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24<sup>1</sup> lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).
4. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w ust. 1, są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.

### **§ 114**

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat od użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
3. Rozliczenia, o którym mowa w ust. 2 są dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.

### **§ 115**

1. Opłaty, o których mowa w § 112, 112<sup>1</sup> i 112<sup>2</sup> powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 20 każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członka i ustaje z dniem zakończenia remontu lokalu przed oddaniem go następnemu członkowi, a gdy wykonanie remontu zostanie zlecone Spółdzielni, ustaje najpóźniej 30 dnia od opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.
3. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
4. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.

5. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

6. Członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

7. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka lub nie będącego członkiem właściciela lokalu przedstawić kalkulację wysokości opłat.

### **§ 115<sup>1</sup>**

Informacje o zadłużeniach członków z tytułu opłat określonych w § 112 Statutu mogą być zawierane (wpisane) w rejestrze członków.

### **§ 116**

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

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

2. Pożytki i inne przychody z działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza.

### **§ 117**

Regulamin porządku domowego w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię, według zasad określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwała Rada Nadzorcza.

## **IX. Naprawy lokali oraz budynków.**

### **§ 118**

Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany :

- 1) wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody – bez urządzeń odbiorczych,
- 2) wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami,
- 3) instalacji elektrycznej – z wyjątkiem osprzętu,
- 4) dźwigów osobowych.

### **§ 119**

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale. Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się – poza bieżącą konserwacją:

- 1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
- 2) naprawy okien i drzwi,
- 3) naprawy urządzeń techniczno – sanitarnych w lokalu, łącznie z wymianą tych urządzeń,
- 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- 5) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją,

6)malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawy uszkodzonych tynków ścian i sufitów.

2.Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim wspólnie zamieszkujących obciąża członka Spółdzielni.

3.Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko odpłatnie, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

4.Szczegółowy zakres obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

### **§ 119<sup>1</sup>**

1. Naprawy i wymiany nie wymienione w § 119, w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

2. Finansowanie remontów określonych w ust. 1 jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo – finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.

3. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.

4. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo – finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 5 lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (docieplenia budynków, wymiana instalacji).

## **X. Rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu**

### **§ 120**

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych osób, korzystających z lokalu, na wyposażenie i wykończenie mieszkań, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokali.

2.Nakłady, o których mowa w ust. 1 nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków.

### **§ 121**

1.Dodatkowe wyposażenie mieszkań, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno – użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.

2.W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.

3.W przypadku przekształcenia tytułu prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

## **XI. Organy Spółdzielni**

### **§ 122**

1.Organami Spółdzielni są :

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

2.Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.

3. Do wybieralnych organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów. Jeżeli w wyniku przeprowadzonego głosowania kilku kandydatów w liczbie przekraczającej ilość miejsc nie obsadzonych otrzyma jednakową sumę głosów, do

składu organu kwalifikują się kandydaci według kolejności alfabetycznej wynikającej z nazwisk i imion.

4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

5. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach bezpośrednio ich dotyczących i nie mogą się zajmować interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni.

6. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

## **1. Walne Zgromadzenie**

### **§ 123**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

2. Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, gdy liczba członków przekracza 500.

3. Rada Nadzorcza ustala zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikającą z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości.

### **§ 124**

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście.

2. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia. Nie dotyczy to obecności członków Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni oraz kandydatów zgłoszonych i rekomendowanych do składu Rady Nadzorczej

3. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.

4. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.

### **§ 125**

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

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

- 15) uchwalanie Regulaminu Rady Nadzorczej,
- 16) uchwalanie Regulaminu Walnego Zgromadzenia.

### § 126

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrotowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) 1/10 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby pierwsza jego część mogła się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni, zwołuje je związek rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
7. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem co najmniej na 7 dni przed terminem Zebrania.

### § 127

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia, zawiadamiani są pisemnie co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części:
  - członkowie Spółdzielni,
  - związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
  - Krajowa Rada Spółdzielcza.
2. Zawiadomienie członków w formie pisemnych ogłoszeń wywieszanych w siedzibie i budynkach Spółdzielni powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informacje o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad a także o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
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 przygotowywanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części 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 pierwszej części 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 pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowywania pod względem formalnym projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni i przedłożenia pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.
7. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

### § 128

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.

2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębne prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

### **§ 129**

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 127 statutu.

2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.

3. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.

4. Warunek, o którym mowa w ust. 3 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.

5. Uchwałę uważa się za podjętą jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

6. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.

Większość kwalifikowana wymagana jest:

a) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni, odwołania członka Rady Nadzorczej lub członka Zarządu i połączeniu Spółdzielni z inną spółdzielnią,

b) 3/4 głosów – dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni bądź przywrócenia działalności Spółdzielni w przypadku postawienia jej w stan likwidacji.

7. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru Rady Nadzorczej oraz odwołania członków Rady Nadzorczej i Zarządu. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się wybory tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

8. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.

### **§ 129<sup>1</sup>**

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Zgromadzenia.

2. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7 dni od dnia odbycia danej części Zgromadzenia.

3. Protokół i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

4. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.

5. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Kolegium.

### **§ 129<sup>2</sup>**

1. W ciągu 12 dni po odbyciu ostatniej części walnego Zgromadzenia, Kolegium w składzie: przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokołów tych zebrań, autoryzują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte oraz które nie zostały podjęte.

2. Protokół z obrad Kolegium, które autoryzowało treść podjętych uchwał oraz potwierdziło, które uchwały zostały podjęte oraz które nie zostały podjęte, podpisują przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

3. Protokół, o którym mowa w ust. 2 stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia. Zarząd Spółdzielni w terminie do 7 dni od podpisania protokołu Kolegium w sposób przewidziany w § 127 ust. 2 zobowiązany jest podać do wiadomości członków treść podjętych uchwał.

4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie

### § 130

Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organa

### § 131

Tryb prowadzenia obrad Walnego Zgromadzenia określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

## **2. Rada Nadzorcza**

### § 132

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

### § 133

1. Rada Nadzorcza składa się z 12 osób. Po zakończeniu kadencji Rady wybranej w 2006 r. skład tego organu będzie liczył 9 osób.

1<sup>1</sup>. Członkowie Rady wybierani są spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat. Kandydatów na członków Rady zgłaszają członkowie Spółdzielni nie później niż 15 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Kandydat musi mieć pisemną rekomendację (podpisy) minimum 50 członków. Ponadto kandydat składa pisemne oświadczenie wyrażające zgodę na kandydowanie do Rady Nadzorczej oraz oświadczenie, że nie prowadzi działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni.

2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni wskazana przez tę osobę prawną.

3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia na którym Rada została wybrana do czasu wyboru nowego składu Rady Nadzorczej wybranej przez Walne Zgromadzenie odbyte w trzecim roku po wyborze ustępującej Rady.

3<sup>1</sup>. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.

Członkiem Rady nie może być osoba zajmująca się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni

4. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.

Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach :

- 1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
- 2) zrzeczenia się mandatu,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat wchodzi do końca kadencji członek, który w ostatnich wyborach do Rady uzyskał największą ilość głosów spośród kandydatów, którzy znaleźli się na miejscach poza mandatowych.

5. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji – Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności.

O uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej rozstrzyga najbliższe zwyczajne Walne Zgromadzenie.

### § 134

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy :

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
- 2) 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,

- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
  - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 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 dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
  - 8<sup>1</sup>) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
  - 9) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w ramach postępowania wewnątrzspółdzielczego,
  - 10) podejmowanie uchwał w związku z wynikami lustracji,
  - 11) reprezentowanie Spółdzielni w sprawach o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wniesionych przez Zarząd ; do reprezentowania Spółdzielni uprawnieni są łącznie dwaj członkowie Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych.
  - 12) podejmowanie uchwał w sprawie wykluczenia i wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni oraz wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
  - 13) uchwalanie zasad rozliczania kosztów inwestycji na poszczególne lokale oraz zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni i ustalania opłat za lokale, dzierżawę terenów oraz innych,
  - 14) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
  - 15) uchwalanie regulaminu Zarządu, używania lokali i zasad porządku domowego; przyjmowania członków, a także innych regulaminów w sprawach nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia,
  - 16) wybór i odwoływanie członków Zarządu ,
  - 17) uchwalanie regulaminów komisji Rady,
  - 18) skreślony
  - 19) skreślony
  - 20) ustalenie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
  - 21) wybór podmiotu uprawnionego do zbadania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
  - 22) podejmowanie uchwał w innych sprawach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, prawie spółdzielczym i statucie.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumentację oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.
4. skreślony.

## **§ 135**

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium . W skład Prezydium Rady wchodzi: przewodniczący, zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Prezydium organizuje pracę Rady.
3. Rada Nadzorcza może powoływać ze swego składu komisje stałe bądź czasowe oraz dokonuje wyboru prezydium komisji. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnej decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

4. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie w wysokości: przewodniczący 80%, zastępca przewodniczącego, sekretarz i przewodniczący komisji stałych 70% a pozostali członkowie 40% minimalnego wynagrodzenia wypłacanego w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka organu w każdym posiedzeniu w danym miesiącu, chyba że nieobecność członka jest usprawiedliwiona. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie Rady nie odbyło się, to wynagrodzenie, o którym mowa wyżej nie przysługuje.

### **§ 136**

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności – zastępca.

2. W posiedzeniu Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

### **§ 137**

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

## **3. ZARZĄD**

### **§ 138**

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

### **§ 139**

1. Zarząd składa się z 3 osób. Członków Zarządu, w tym prezesa, jego zastępcę i członka Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza.

2. Rada Nadzorcza określa kryteria jakie powinien posiadać kandydat na członka Zarządu.

3. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu pracy.

4. skreślony.

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

### **§ 140**

Do zakresu działania Zarządu należy:

- 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
- 2) zawieranie umów o budowę lokali,
- 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- 4) zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów,
- 5) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
- 6) zawieranie umów o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu - § 94 statutu,
- 7) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
- 8) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo – kulturalnej,
- 9) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 10) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
- 11) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
- 12) udzielanie pełnomocnictw,
- 13) skreślony
- 14) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
- 15) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
- 16) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami,
- 17) podejmowanie decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie dla innych organów Spółdzielni.

**§ 141**

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez prezesa Zarządu, a w jego nieobecności – przez zastępcę prezesa.

2. Zasady pracy Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał, inne sprawy organizacyjne oraz warunki podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

**§ 142**

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).

2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

3. Oświadczenie pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

**§ 143**

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

**4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu****§ 144**

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.

2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.

**§ 145**

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

2. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:

1) członek jest we władzach podmiotu prowadzącego działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,

2) członek zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.

3. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 1 – Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.

4. Najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej

**§ 146**

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

**§ 147**

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłączenie ich dotyczących.

**§ 148**

skreślony

**§ 149**

skreślony

**§ 150**

skreślony

**§ 151**

skreślony

**XII. Gospodarka Spółdzielni****§152**

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

**§ 153**

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

**§ 154**

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

**§ 155**

1. Fundusze Spółdzielni stanowią :

- 1) fundusz udziałowy,
- 2) fundusz zasobowy,
- 3) fundusz wkładów mieszkaniowych
- 4) fundusz wkładów budowlanych,
- 5) fundusz wkładów zaliczkowych.

2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe :

- 1) fundusz remontowy,
- 2) fundusz świadczeń socjalnych.

3. Inne fundusze mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

4. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

**§ 155<sup>1</sup>**

Nadwyżkę bilansową w 100% przeznacza się na fundusz zasobowy.

**§ 156**

Stratę bilansową pokrywa się z funduszy w następującej kolejności:

- 1) fundusz zasobowy,
- 2) fundusz udziałowy,
- 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
- 4) fundusz wkładów budowlanych,
- 5) fundusz wkładów zaliczkowych,
- 6) fundusz remontowy,
- 7) fundusz świadczeń socjalnych.

**§ 157**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczych. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

2. Sprawozdania roczne z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta wyklada się w lokalu Spółdzielni, co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nimi.

3. skreślony

**XIII. Postanowienia końcowe****§ 158**

skreślony

**§ 159**

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

**§ 160**

skreślony

*Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 14 marca 2008 r. zostały zarejestrowane zmiany w Statucie Piotrkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwalone przez ZPCz w dniu 29 listopada 2007 r.*

**ZARZĄD**

Piotrkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Piotrkowie Trybunalskim  
ul. Belzacka 66

<b>CZŁONEK ZARZĄDU</b> PSM eksploatacyjnych	<b>PREZES ZARZĄDU</b>	<b>Z - ca PREZESA</b> d/s Techn.-
<i>Jolanta Patryarcha</i> podpis nieczytelny	<i>inż. Włodzimierz Rochala</i> podpis nieczytelny	<i>inż. Zbigniew Krasiński</i> podpis nieczytelny