

**S T A T U T**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**  
**„SELFA”**  
**W SZCZECINIE**

## § 1

Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „SELFA” w Szczecinie, zwana dalej Spółdzielnią.

## § 2

1. Spółdzielnia działa na obszarze Polski, a jej siedzibą jest Miasto Szczecin, ul. Hrubieszowska 28A
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

## § 3

Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych i organizacjach gospodarczych, tworzyć lub przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych.

## **DZIAŁ I. CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI**

## § 4

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

## § 5

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 2) sprzedaż i kupno nieruchomości na własny rachunek,
  - 3) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
  - 4) zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi,
  - 5) zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi,
2. W ramach przedmiotu swojej działalności Spółdzielnia:
  - 1) buduje lub nabywa budynki w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
  - 2) zaciąga kredyty, w tym w Banku Gospodarstwa Krajowego na realizację jej przedsięwzięć inwestycyjno – budowlanych
  - 3) buduje lub nabywa budynki w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, w tym lokali użytkowych, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
  - 4) buduje lub nabywa domy jednorodzinne w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
  - 5) udziela pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,

- 6) buduje lub nabywa budynki w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 7) nabywa i sprzedaje grunty i inne nieruchomości,
- 8) wynajmuje członkom i innym osobom grunty i inne nieruchomości stanowiące jej własność lub będące w jej użytkowaniu wieczystym,
- 9) zarządza nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków,
- 10) zarządza nieruchomościami mieszkalnymi lub niemieszkalnymi nie stanowiącymi mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem tej nieruchomości,
- 11) prowadzi w miarę możliwości i potrzeb działalność społeczną, oświatową, kulturalną i sportowo-rekreacyjną.

## § 6

1. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą, związaną z realizacją jej celów ustawowych, wymaga to jednak uchwały Walnego Zgromadzenia. Walne Zgromadzenie określa formę organizacyjną w jakiej Spółdzielnia prowadzi tę działalność.
2. Spółdzielnia, prowadząc gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i użytkowymi oraz inną działalność gospodarczą działa zgodnie i w ramach obowiązujących przepisów prawa oraz współdziała na podstawie umów z różnego rodzaju przedsiębiorcami, osobami prawnymi i fizycznymi, a także z innymi jednostkami organizacyjnymi i podmiotami, dopuszczonymi do prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z obowiązującymi przepisami i decyzjami właściwych organów rządowych lub państwowych.

## **DZIAŁ II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI**

### **ROZDZIAŁ 1. POWSTANIE CZŁONKOSTWA**

## § 7

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - a) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - b) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - c) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - d) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.

5. Członkiem spółdzielni może być najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia. Najemcą lokalu zakładowego jest również osoba bliska, zgodnie z art. 2 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych tj. zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
6. Właścicielowi lokalu lub najemcy, o którym mowa w ust. 5, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni
7. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd, lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

## § 8

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 2) nabycia ekspektatywy własności,
  - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
  - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
  - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 usm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 usm, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 usm, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6,
  - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 usm w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 usm, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
2. Zarząd po powzięciu informacji o okolicznościach, o których mowa w ust. 1 potwierdza powstania członkostwa poprzez dokonanie wpisu w rejestrze członków.
3. Członkowie, których członkostwo w Spółdzielni powstaje z mocy prawa z chwilą wystąpienia określonego zdarzenia prawnego wymienionego w ust. 1 powinni podać dane niezbędne do wpisania członka do rejestru członków oraz do realizacji celów statutowych Spółdzielni. Zarząd może żądać podania następujących danych: imię i nazwisko, data urodzenia, miejsce zamieszkania oraz numer PESEL. Spółdzielnia jest administratorem danych i przetwarza je zgodnie z obowiązującymi przepisami.

## § 9

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu lub najemcy, o których mowa w § 7 ust. 6 jest złożenie deklaracji, która pod rygorem nieważności powinna być złożona w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, datę urodzenia, miejsce zamieszkania oraz numer PESEL a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, REGON, numer rejestru, w którym osoba prawna jest zarejestrowana – oraz dane dotyczące prawa do lokalu przysługującego osobie składającej deklarację. Spółdzielnia jest administratorem tych danych i przetwarza je zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. W formie pisemnej deklaruje się także wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji.
3. Członkostwo osoby, o której mowa w ust. 1 powstaje z chwilą podjęcia uchwały Zarządu o jej przyjęciu w poczet członków.

## § 10

1. O przyjęciu do Spółdzielni decyduje Zarząd.
2. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków składający się z dwóch części:
  - 1) w pierwszej części wpisuje się imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi: ich nazwę i siedzibę, REGON, numer rejestru, w którym osoba prawna jest zarejestrowana, wysokość wniesionych wkładów, ich rodzaj, jeżeli są to wkłady niepieniężne, zmiany tych danych, datę powstania członkostwa i jego ustania.
  - 2) w drugiej części wpisuje się informację o zaległościach członka wobec Spółdzielni z tytułu użytkowania lokali: mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych oraz zobowiązania z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
3. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków.

## § 11

1. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie i terminie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej.
2. Od uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków, zainteresowanemu przysługuje prawo odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale.
3. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia. O decyzji Rady Nadzorczej zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały wraz z jej uzasadnieniem. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym

## ROZDZIAŁ 2. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

### § 12

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo do:
  - 1) brania czynnego udziału w życiu spółdzielni i pracach jej organów samorządowych głównie przez:
    - a) czynne i bierne prawo wyborcze do organów samorządowych Spółdzielni,
    - b) zgłaszanie wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni i uzyskiwanie informacji o sposobie ich załatwienia.
  - 2) zawarcia umowy o budowę lokalu oraz umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 3) zawarcia umowy o budowę lokalu oraz umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
  - 4) żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 5) żądania zawarcia umowy przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
  - 6) używania przydzielonych lokali na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz ustanowionych w drodze umowy: spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i prawa odrębnej własności lokalu i ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
  - 7) udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania zwołania takiego Zgromadzenia w trybie przewidzianym w Statucie,
  - 8) zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w Statucie,
  - 9) otrzymania odpisu obowiązującego Statutu oraz regulaminów wydanych na jego podstawie, a także kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi oraz kopii dokumentów z akt prowadzonych dla lokalu .
  - 10) przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
  - 11) zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia,
  - 12) odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem i Spółdzielnią,
  - 13) otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części,
  - 14) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi ze wspólnych pomieszczeń i urządzeń Spółdzielni oraz z jej usług,
  - 15) żądania przedstawienia kalkulacji opłat związanych z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
  - 16) wynajmowania lub oddawania w bezpłatne użytkowanie całego lokalu lub części lokalu do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
  - 17) udziału w nadwyżce bilansowej

2. Odpis statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie. Koszty sporządzenia kopii pozostałych dokumentów wymienionych w ust. 1 pkt. 9 tj. kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi oraz kopii dokumentów z akt prowadzonych dla lokalu pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty i zasady wydawania kopii, odpisów i zaświadczeń określa Zarząd Spółdzielni w Regulaminie kosztów i zasad wydawania , kopii , odpisów i zaświadczeń. Wniosek o wydanie kopii dokumentów innych niż statut i regulaminy spółdzielni członek winien złożyć na piśmie. Spółdzielnia jest zobowiązana wydać wnioskowane kopie w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia złożenia wniosku. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeśli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni 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.
3. Członek zobowiązany jest:
  - 1) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany,
  - 2) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
  - 3) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokali zgodnie z art. 4 usm z dnia 15.12.2000 r. i odpowiednimi przepisami Statutu Spółdzielni,
  - 4) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz o zmianie ilości osób zamieszkałych z członkiem,
  - 5) korzystać wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym członkom,
  - 6) na żądanie Spółdzielni zezwolić na wejście do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do odczytu urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów, przeprowadzenia konserwacji, modernizacji, remontu, usunięcia awarii a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub poszczególnych lokali w dodatkowe urządzenia i instalacje oraz dla dokonania koniecznych przeglądów i wykonania operatu szacunkowego wartości lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego,
  - 7) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
  - 8) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym,
  - 9) przystąpić w wyznaczonym terminie do aktu notarialnego dotyczącego ustanowienia odrębnej własności lokalu,
  - 10) zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowieniu prawa do lokalu.
4. Statut spółdzielni, regulaminy , uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni.

## ROZDZIAŁ 3. USTANIE CZŁONKOSTWA

### § 13

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu lub najemcą lokalu, o którym mowa w § 7 ust. 5,
- 2) skreślenia z rejestru w związku ze śmiercią członka, a w odniesieniu do osoby prawnej – wobec jej ustania,
- 3) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 4) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
- 5) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
- 6) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
- 7) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 8) rozwiązania umowy o budowę lokalu.

### § 14

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

### § 15

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje w przypadku podjęcia przez właścicieli lokali uchwały, na podstawie art. 24<sup>1</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych zwanej dalej usm, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali zwanej dalej uwl. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały.
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje w przypadku wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, jeżeli w ciągu 3 miesięcy od wyodrębnienia ostatniego lokalu nie zostanie podjęta uchwała przez większość właścicieli lokali, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Członkostwo ustaje następnego dnia po upływie 3 miesięcy.

### § 16

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć. Osobę prawną skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.



## ROZDZIAŁ 4. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

### § 17

1. Postępowaniem wewnątrzspółdzielczym objęte są sprawy wynikające ze stosunku członkostwa oraz związane ze zmianą wysokości opłat za lokale, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. Odwołanie przysługuje tylko do jednego organu bezpośrednio wyższego.
2. Odwołanie od uchwały Zarządu rozpatruje Rada Nadzorcza najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Odpis uchwały Rady Nadzorczej wraz z jej uzasadnieniem Spółdzielnia zobowiązana jest doręczyć członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym w terminie 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
3. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia jej doręczenia z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
4. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony pisemnie pod wskazanym przez niego adresem, na co najmniej 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Jeżeli zainteresowany, prawidłowo powiadomiony o terminie nie przybędzie, to Walne Zgromadzenie może rozpatrzyć odwołanie bez jego udziału.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym w terminie 14 dni od daty jej podjęcia.

### § 18

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia jej złożenia. O sposobie załatwiania wniosków Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie .
2. Decyzja odmowna powinna zawierać uzasadnienie wraz z pouczeniem o prawie złożenia odwołania w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania tego terminu.

### § 19

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie członkom przewiduje Statut, powinny być doręczone pisemnie bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym lub pocztą elektroniczną o ile członek wyraził pisemnie zgodę na przesyłanie informacji drogą elektroniczną.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Członek obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swego adresu. Pisma zwrócone na skutek nie podjęcia listu w terminie lub nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

## § 20

1. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
2. 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.
3. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

## **DZIAŁ III. PRAWA DO LOKALI**

### **ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

#### § 21

1. Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków, Spółdzielnia może w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni:
  - 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym
  - 3) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe, garaże lub miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale, o których mowa w ust. 1 pkt 3 również osobom, które nie są członkami Spółdzielni.
3. Do domów jednorodzinnych stosuje się przepisy dotyczące lokali mieszkalnych.
4. Lokalem w rozumieniu statutu jest samodzielny lokal mieszkalny, dom jednorodzinny, lokal użytkowy, garaż, a także lokal o innym przeznaczeniu.

#### § 22

1. Odzyskany przez Spółdzielnię wolny w sensie prawnym może być zadysponowany na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. Tytuł prawny może być ustanowiony w drodze przetargu.
3. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

#### § 23

1. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności obowiązany jest objąć postawiony przez Spółdzielnię do jego dyspozycji lokal w terminie do 30 dni.

2. Po bezskutecznym upływie terminu na objęcie lokalu przez członka, Spółdzielni służy prawo rozwiązywania umowy o budowę lokalu z przyczyn leżących po jego stronie.

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

### **§ 24**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i Statucie Spółdzielni.  
Ponadto umowa powinna w szczególności zawierać:
  - 1) oznaczenie lokalu mieszkalnego, w tym jego powierzchnię,
  - 2) wskazanie osób, które mają wspólnie z członkiem zamieszkać,
  - 3) sposób przekazania lokalu do użytkowania,
  - 4) obowiązki obciążające członka,
  - 5) obowiązki obciążające Spółdzielnię.
3. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

### **§ 25**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni – osoby prawnej.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w Statucie. W wypadku gdy przysługuje ono małżonkom wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

### **§ 26**

1. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub jego części albo ze zmianą przeznaczenia lokalu lub jego części.

2. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu mieszkalnego miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

## § 27

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

- 1) oświadczenie Spółdzielni, jaki posiada tytuł prawny do gruntu,
- 2) określenie lokalu mieszkalnego, o który członek się ubiega, w tym jego rodzaj, położenie i powierzchnię,
- 3) wskazanie osób, które mają wspólnie z członkiem zamieszkać,
- 4) zobowiązanie członka do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
- 5) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 6) wstępną wysokość wkładu mieszkaniowego, termin i sposób jego wpłaty, tj. jednorazowo bądź ratalnie,
- 7) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy,
- 8) określenie terminu zakończenia realizacji zadania inwestycyjnego oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
- 9) określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania,
- 10) termin ostatecznego rozliczenia zadania inwestycyjnego i ustalenia wysokości wkładu mieszkaniowego,
- 11) określenie warunków, jakie członek obowiązany jest spełnić w związku z ubieganiem się o lokatorskie prawo do lokalu budowanego przy udziale środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego,
- 12) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.

## § 28

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może rozwiązać umowę o budowę lokalu za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 27 pkt. 4 i 6 lub nie objął lokalu w wyznaczonym terminie.
3. Członek może rozwiązać umowę o budowę lokalu za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia.
4. Strony mogą w umowie ustalić inne, niż wskazane w ust. 2 i 3 warunki rozwiązania umowy.

5. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 27, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 27, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
6. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 5, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm.
7. Osoba, o której mowa w ust. 5, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 27.

## § 29

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiszczy wszystkie zaległe opłaty.
2. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków
3. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 1 i 2, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16<sup>1</sup> usm, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
5. Zawiadomienie o przetargu wywiesza się na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni, na tablicach ogłoszeń w budynkach mieszkalnych oraz publikuje w prasie lokalnej.

6. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
7. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
  - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 usm, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

## § 30

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.
3. Osobie, która przed dniem wejścia w życie ustawy, utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje do spółdzielni roszczenie o ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli po dniu wejścia w życie ustawy spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.
4. Roszczenie, o którym mowa w ust. 3, przysługuje tylko wtedy, jeżeli przed dokonaniem spłaty całego zadłużenia nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasło.

## § 31

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 2, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 usm.
2. Warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:

- 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
- 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 78, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
5. Przez pojęcie zwaloryzowany według wartości rynkowej należy rozumieć wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu, o której mowa w art. 2 ust 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## § 32

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
3. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypada spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, któremu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## § 33

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 usm, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowę, o której mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu i wydania go Spółdzielni najpóźniej w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu.

## ROZDZIAŁ 3. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

### § 34

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z zastrzeżeniem § 7 ust. 7. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

### § 35

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 obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. 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.

### § 36

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

### § 37

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 wykonaniem 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.

### § 38

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 78, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnych 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 większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.



## § 39

1. W wypadku, 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.

## § 40

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

## § 41

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 prawa do tego lokalu.

## § 42

1. 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 dostarczania innego lokalu.

## § 43

Przepisy § 34-42 stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym.

## ROZDZIAŁ 4. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

### § 44

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

- 1) oświadczenie Spółdzielni, jaki posiada tytuł prawny do gruntu,
- 2) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,

- 3) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 4) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 5) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 6) wstępną wysokość wkładu budowlanego, termin i sposób jego wpłaty tj. jednorazowo bądź ratalnie,
- 7) określenie terminu zakończenia realizacji zadania inwestycyjnego oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
- 8) termin ostatecznego rozliczenia zadania inwestycyjnego i ustalenia wysokości wkładu budowlanego,
- 9) określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania.
- 10) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.

### § 45

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 44 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 wniesioną część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

### § 46

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 § 44 pkt. 3 i 6 lub nie objął lokalu w wyznaczonym terminie.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

### § 47

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

## § 48

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
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.
3. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami Spółdzielni.
4. Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

## § 49

1. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
2. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.

## § 50

Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepis § 97 Statutu stosuje się odpowiednio.

## § 51

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 w 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.

## § 52

Przepisy § 44 do 51 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

## § 53

1. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 uwl, z zastrzeżeniem ust. 3 i 5. Przepisów uwl o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
2. Przepisów uwl o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się z zastrzeżeniem ust. 1,3 i 5. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 uwl stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
3. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy uwl. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
4. Uchwała, o której mowa w ust. 3, nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
5. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy uwl.
6. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
7. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 usm. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 uwl.
8. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, stosuje się przepisy art. 24<sup>1</sup> ust. 3 i 4 uwl. Członek zarządu, rady oraz likwidator odpowiada wobec spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.
9. W przypadku podjęcia uchwały, o której mowa w ust. 1 lub w przypadku niepodjęcia uchwały, o której mowa w ust. 7:
  - 1) ustaje członkostwo właścicieli lokali.
  - 2) Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości według stanu na dzień ustania członkostwa.
10. Przez pojęcie „Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza” rozumie się, że Spółdzielnia w ciągu miesiąca od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym powstały okoliczności, o których mowa w ust. 7, rozliczy na podstawie prowadzonej ewidencji wpływów i wydatków i dokona:
  - 1) zwrotu właścicielom lokali nadwyżki wpływów nad wydatkami funduszu remontowego
  - 2) obciążenia właścicieli lokali nadwyżką wydatków nad wpływami funduszu remontowego.
11. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.

## ROZDZIAŁ 5. WYNAJEM LOKALI

### § 54

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe, garaże i miejsca postojowe w lokalach garażowych wielostanowiskowych członkom – osobom fizycznym i osobom prawnym oraz osobom fizycznym i osobom prawnym nie będącym członkami Spółdzielni. Na wniosek Zarządu Rada Nadzorcza zatwierdza funkcje lokali do wynajmu dla lokali użytkowych nowowynbudowanych oraz w tych w których ma być zmieniona dotychczasowa funkcja.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu ze względu na jego cechy techniczne – użytkowe lub brak popytu.
3. Pierwszeństwo najmu lokali na warunkach określonych przez Spółdzielnię, przysługuje członkowi Spółdzielni.
4. Lokale przeznaczone do wynajmu oraz kryteria doboru najemców w lokalach co do których Rada Nadzorcza zatwierdziła funkcję działalności określa Zarząd.

### § 55

Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, wysokość kaucji, czas trwania najmu oraz inne postanowienia określa umowa zawarta przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.

## ROZDZIAŁ 6. ZAMIANA MIESZKAŃ

### § 56

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

### § 57

1. Zamiana mieszkania polega na uzyskaniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do innego lokalu mieszkalnego w zamian za zrzeczenie się spółdzielczego lokatorskiego prawa do dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego i postawienia go do dyspozycji Spółdzielni.
2. Realizacja zamiany następuje przez:
  - 1) zawarcie umowy między członkiem a Spółdzielnią o spółdzielcze lokatorskie prawo do innego lokalu mieszkalnego w zamian za zwolnienie dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni;
  - 2) umożliwienie członkom Spółdzielni bądź członkowi Spółdzielni i osobie zajmującej lokal mieszkalny w budynku nie stanowiącym własności Spółdzielni zamiany między sobą dotychczas użytkowanych lokali mieszkalnych.

## § 58

Zamiana między członkami Spółdzielni i najemcami lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji innych dysponentów wymaga zgody tych dysponentów.

## § 59

1. Wniosek w sprawie zamiany mieszkań Zarząd realizuje przez:
  - 1) podpisanie z zainteresowanymi członkami umów o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, o ile członkowie ubiegali się zgodnie o zamianę mieszkań między sobą,
  - 2) zaproponowanie zamiany mieszkań między sobą tym członkom, którzy złożyli wnioski o zamianę lokali mieszkalnych, lecz nie wskazali przedmiotu zamiany,
  - 3) podpisanie z zainteresowanym członkiem umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przysługujące innej osobie,
  - 4) podpisanie umowy o budowę lokalu mieszkalnego w związku z ubieganiem się o spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
2. Realizacja wniosków o zamianę mieszkań członków, o których mowa w ust. 1 pkt. 3 i 4 następuje w kolejności numeru rejestru, o którym mowa w § 61.

## § 60

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

## § 61

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr wniosków o zamianę lokali mieszkalnych typu lokatorskiego i udostępnia go zainteresowanym członkom.
2. Rejestr zawiera niezbędne dane takie jak: numer kolejny i datę wpływu wniosku, imię i nazwisko członka, numer rejestru członkowskiego, adres zamieszkania, określenie wielkości i położenia lokalu zgłoszonego do zamiany oraz wielkości i położenia lokalu wnioskowanego do uzyskania w drodze zamiany i data załatwienia wniosku. Rejestr może ponadto zawierać inne informacje dotyczące zamiany.

## ROZDZIAŁ 7. SPRZEDAŻ LOKALI

### § 62

W przypadku, gdy Spółdzielnia podejmuje budowę budynków w celu sprzedaży znajdujących się w nim lokali, warunki organizacyjno – finansowe realizacji inwestycji ustala Rada Nadzorcza.

## **DZIAŁ IV. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI**

### **ROZDZIAŁ 1. PRZEPISY OGÓLNE**

#### **§ 63**

Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

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

#### **§ 64**

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 31, 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) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 78.

### **ROZDZIAŁ 3. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO, W TYM DO GARAŻU**

#### **§ 65**

Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu: mieszkalnego, użytkowego lub garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, , w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 78.

## ROZDZIAŁ 4. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO MIEJSCA POSTOJOWEGO W LOKALU GARAŻOWYM WIELOSTANOWISKOWYM

### § 66

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego w lokalu garażowym wielostanowiskowym, Spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego lokalu garażowego, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe odpowiadają stosunkowi powierzchni użytkowej tego miejsca do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym, po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na dany lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 78.
2. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejścia, spółdzielnia ma obowiązek zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu;
  - 2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez zarząd spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania:
    - a) wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku – jeżeli spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie,
    - b) wynikającej z kosztów dokonanych przez spółdzielnię nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal w zakresie, w jakim koszty te nie zostały uwzględnione w świadczeniach wynikających z umowy najmu oraz wynikającej z poniesionych przez spółdzielnię kosztów w postępowaniu wieczystoksięgowym i kosztów wynagrodzenia notariusza związanych z zawarciem umowy nabycia budynku – jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.

Wysokość ustalonego przez spółdzielnię wkładu budowlanego wnoszonego przez najemców, nie może przekraczać 5% aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokali zajmowanych przez tych najemców, jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.

Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów poniesionych przez spółdzielnię tytułem nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku w takiej części, w jakiej znalazły pokrycie w otrzymanej przez spółdzielnię premii termomodernizacyjnej lub premii remontowej, o których mowa w ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz. U. z 2017 r. poz. 130).

Rada nadzorcza może podjąć uchwałę określającą zasady udzielania bonifikaty od kwoty, o której mowa w ust. 1 pkt 2.

Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów w takiej części, w jakiej koszty te zostały pokryte w związku z wnoszeniem świadczeń wynikających z umowy najmu.



## DZIAŁ V. WKŁADY

### ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

#### § 67

1. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych oraz w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami niniejszego Statutu.
2. Przez koszt budowy, o którym mowa w ust. 1, rozumie się część kosztów zadania inwestycyjnego, w ramach którego budowany jest lokal członka, rzeczywiście poniesionych i przypadających na jego lokal.
3. Ustalania kosztów budowy lokalu i wysokości wkładów dokonuje się w dwóch etapach:
  - 1) wstępnie - na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej danego zadania inwestycyjnego,
  - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię nie później niż:
    - a) w terminie 6 miesięcy od oddania budynku do użytkowania dla umów z osobami ubiegającymi się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
    - b) w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania dla umów z osobami ubiegającymi się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, po upływie tego terminu rozszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.
4. Wartość pracy członka i jego rodziny oraz wartość wniesionych przez niego materiałów budowlanych może być zaliczona na wkład mieszkaniowy lub budowlany, której wyceny dokonuje Zarząd na podstawie kosztorysu przedstawionego przez członka i zatwierdzonego przez Zarząd.
5. Wstępne ustalenie kosztów budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowie zawartej z członkiem o budowę lokalu wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wstępnie wymaganego wkładu.
6. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Zarząd Spółdzielni w formie uchwały.

#### § 68

Przy ustalaniu kosztów budowy lokalu i warunków realizacji poszczególnych zadań inwestycyjnych Spółdzielnia zobowiązana jest w szczególności uwzględnić następujące zasady:

- 1) zakres rzeczowy realizowanego zadania inwestycyjnego,
- 2) podział kosztów zaliczanych do realizowanego zadania inwestycyjnego:
  - a) na koszty ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku lub jego części (klatka) jeśli zgodnie z umową część ta stanowi odrębny przedmiot odbioru oraz na koszty ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i

- rozliczane metodami pośrednimi np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich,
- b) metodę rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych i garaży, jeśli takie są wbudowane w domu mieszkalnym,
  - c) składniki kosztów budowy części mieszkalnej, które są rozliczane na poszczególne mieszkania proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej oraz które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania np. wyposażenie kuchni, łazienki, podłogi,
  - d) ewentualne dopuszczenie różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych (atrakcyjność) oraz określenie kryteriów, według których to różnicowanie ma być stosowane,
- 3) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładów na podstawie rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię kosztów budowy,
  - 4) warunki wynikające z umów kredytowych, jeśli realizacja zadania inwestycyjnego finansowana jest kredytem zaciągniętym przez Spółdzielnię.

## **ROZDZIAŁ 2. WKŁADY MIESZKANIOWE**

### **§ 69**

1. Wkład mieszkaniowy wnosi członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na lokal członka a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego sfinansowana została z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek obowiązany jest uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Osoba, z którą Spółdzielnia zawiera umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące wcześniej innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wartości rynkowej lokalu wypłaconej osobie uprawnionej zgodnie z § 70.
4. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego 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 do pokrywania pozostałej części kredytu zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

## **ROZDZIAŁ 3. ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADU MIESZKANIOWEGO**

### **§ 70**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu.

2. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 67, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwotę zaległych opłat, o których mowa w § 78, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

## § 71

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego w wartości nominalnej bez waloryzacji.
2. Jeżeli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład zwracany jest w terminie 14 dni od daty rozwiązania umowy.
3. Jeżeli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład zwracany jest w terminie 14 dni od daty zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

## § 72

1. Rozliczenie z tytułu wkładu mieszkaniowego następuje na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu a gdy prawo to jeszcze nie zostało ustanowione – na dzień ustania członkostwa.
2. Roszczenie o wypłatę wartości rynkowej lokalu staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu mieszkalnego przez członka oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą.
3. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej 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.
4. Roszczenie o zwrot wartości rynkowej lokalu jest zbywalne i podlega egzekucji.

## ROZDZIAŁ 4. WKŁADY BUDOWLANE

### § 73

1. Wkład budowlany wnosi członek ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Wkładem budowlanym jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy przypadająca na lokal członka. 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.

## § 74

Członek ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości i w terminach określonych w umowie o budowę lokalu i według zasad określonych w niniejszym Statucie.

## § 75

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 na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

## § 76

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu budowlanego w wartości nominalnej bez waloryzacji.
2. Jeżeli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należna wartość rynkowa lokalu zwracana jest w terminie 14 dni od daty rozwiązania umowy.
3. Jeżeli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należna wartość rynkowa lokalu zwracana jest w terminie 14 dni od daty zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

## **ROZDZIAŁ 5. ROZLICZENIE Z TYTUŁU WKŁADU BUDOWLANEGO SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU**

## § 77

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa lokalu ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

## DZIAŁ VI. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

### § 78

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży oraz miejsc postojowych w lokalach garażowych wielostanowiskowych, mają obowiązek uczestniczyć – poprzez uiszczanie stosownych comiesięcznych opłat – w wydatkach związanych z:
  - 1) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
  - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 3) pokrywaniem kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody- opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali mają obowiązek uczestniczyć – poprzez uiszczanie stosownych comiesięcznych opłat - w wydatkach związanych z:
  - 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
  - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
  - 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 4) pokrywaniem kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody.- opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
3. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży oraz miejsc postojowych w lokalach garażowych wielostanowiskowych, mają obowiązek uczestniczyć na takich samych zasadach , jak członkowie Spółdzielni– poprzez uiszczanie comiesięcznych opłat - w wydatkach związanych z:
  - 1) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
  - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 3) pokrywaniem kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wodyOsoby te nie mają prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z
  - 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali;
  - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych;
  - 3) kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody;
  - 4) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach.Obowiązki te wykonują przez uiszczanie comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Osoby te nie mają prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnej.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania obejmują:
  - 1) koszty administrowania nieruchomością;
  - 2) koszty z tytułów:
    - a) dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody) i elektrycznej;
    - b) dostawy gazu;

- c) dostawy wody;
  - d) odbioru ścieków i odpadów komunalnych;
  - e) eksploatacji dźwigów;
  - f) konserwacji domofonów;
  - g) użytkowania wieczystego
  - h) podatku od nieruchomości;
  - i) ubezpieczenia nieruchomości;
  - j) odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni .
6. Ponadto członkowie, w ramach opłat za korzystanie z lokalu, uczestniczą w spłacie kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego na realizację zadania inwestycyjnego w części przypadającej na zajmowany lokal, w wysokości wynikającej z zawartej umowy z kredytodawcą, chyba że członków obowiązują inne warunki spłaty tych należności na podstawie przepisów szczególnych.
  7. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.
  8. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni, pokrywane są z przychodów z działalności, której te lokale służą.
  9. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane, do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Odszkodowanie to odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od lokatora odszkodowania uzupełniającego.
  10. Za opłaty, o których mowa w tym paragrafie, solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni odpowiadają:
    - 1) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokali,
    - 2) osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  11. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 9 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkania lub faktycznego korzystania z lokalu.
  12. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
    - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-3 i 6
    - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
  13. Opłaty z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 3 i 6, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
  14. Opłaty, o których mowa w ustępach od 1-3 i 6 dzielą się na:
    - 1) niezależne od Spółdzielni - do których zalicza się opłaty za dostawę do lokali energii cieplnej i elektrycznej, gazu, wody, odbiór ścieków i odpadów komunalnych oraz opłaty z tytułu podatków i użytkowania wieczystego gruntu,
    - 2) zależne od Spółdzielni - do których zalicza się opłaty pozostałe, nie wymienione w ust. 13 pkt. 1.

15. Do zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów zalicza się w szczególności koszty wdrożenia ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz wykupu gruntów nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

## § 79

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 nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Rada Nadzorcza może na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

## § 80

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu są obowiązani uiszczać opłaty, o których mowa w § 78 od chwili postawienia im przez Spółdzielnię lokali do dyspozycji.

## § 81

1. Opłaty za zużyte ciepło, wodę i gaz rozliczane są na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów energii cieplnej w lokalach, w których są zamontowane.
2. Członkowie zobowiązani do spłaty kredytów inwestycyjnych (wraz z odsetkami) zaciągniętych na budowę, wnoszą je w wysokości wynikającej z zawartej umowy z kredytodawcą, chyba że członków obowiązują inne warunki spłaty tych należności na podstawie ogólnie obowiązujących przepisów szczegółowych.
3. Wysokość opłat, o których mowa w § 78 jest ustalana dla poszczególnych nieruchomości na podstawie kalkulacji sporządzonej w oparciu o koszty gospodarki zasobami poniesione w poprzednim roku oraz koszty planowane na rok bieżący.
4. Jednostkę rozliczeniową kosztów stanowi jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej, osoba, wskazania urządzeń pomiarowych lub lokal.
5. Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami uchwała Rada Nadzorcza.
6. Wysokość opłat zależnych od Spółdzielni dla lokali mieszkalnych uchwała Zarząd Spółdzielni.
7. Wysokość opłat eksploatacyjnych dla lokali użytkowych, garaży, garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych oraz lokali o innym przeznaczeniu uchwała Zarząd.
8. Wysokość opłat niezależnych od Spółdzielni dla lokali mieszkalnych uchwała Zarząd.

9. Wysokość opłat, o których mowa w § 78 jest ustalana na podstawie:
- 1) regulaminu zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
  - 2) regulaminu określającego zasady rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej do lokali oraz ustalania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody.
10. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz regulamin zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali określa Rada Nadzorcza.
11. Regulamin zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali powinien zawierać w szczególności:
- 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, osiedla, całości zasobów),
  - 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) zasady przyznawania bonifikat w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat.
12. Regulamin określający zasady rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej do lokali oraz ustalania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody powinien określać w szczególności:
- 1) jednostkę, w skali której dokonuje się rozliczania kosztów dostawy ciepła (całość zasobów, osiedle, zespół nieruchomości, nieruchomość),
  - 2) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej i wody (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
  - 3) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu,
  - 4) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług w zakresie dostaw ciepła,
  - 5) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami lokali opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego.
13. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za c.o. i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
14. Nadpłata lub niedopłata wynikająca z rozliczenia centralnego ogrzewania oraz zimnej i ciepłej wody przypisywana jest do lokalu i wymagana od osoby posiadającej w dniu doręczenia rozliczenia prawo do lokalu.

## § 82

1. Opłaty, o których mowa w § 78 wnosi się co miesiąc z góry do 15 – go dnia miesiąca. Za datę uregulowania należności uważa się dzień wpływu środków pieniężnych na konto bankowe Spółdzielni lub dzień wpłaty do kasy Spółdzielni.
2. Zmiana wysokości opłat niezależnych może nastąpić w każdym terminie po uchwaleniu bądź ustaleniu nowych cen opłat lub stawek.



3. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat. Termin ten dotyczy podwyżek opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby, o których mowa w § 78 ust. 1-4, co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia
5. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę sądową nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości .
6. Od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa w ust. 1 Spółdzielnia może naliczać odsetki w wysokości ustawowych. W przypadku zawarcia ugody o zapłatę bieżących i zaległych należności z tytułu opłat, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia może umorzyć naliczone do dnia zawarcia umowy odsetki od zaległych należności.
7. Osoba posiadająca prawo do lokalu nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat określonych w § 78.

## **DZIAŁ VII. OBOWIĄZKI W ZAKRESIE NAPRAW I REMONTÓW ORAZ ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU**

### **§ 83**

1. Do podstawowych obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali należy:
  - 1) naprawa i wymiana pionów instalacji wodociągowej do zaworu odcinającego w szachcie, z zaworem łącznie ,
  - 2) naprawa i wymiana pionów instalacji kanalizacyjnej,
  - 3) naprawa i wymiana instalacji elektrycznej od złącza kablowego do tablic bezpiecznikowych w lokalach, z wyłączeniem tablic,
  - 4) naprawa i wymiana instalacji centralnego ogrzewania łącznie z zaworami termoregulacyjnymi i grzejnikami, za wyjątkiem urządzeń wymienionych indywidualnie przez użytkownika,
  - 5) naprawa i wymiana instalacji gazowej do zaworu odcinającego, łącznie z zaworem , bez urządzeń odbiorczych,
  - 6) naprawa tynków uszkodzonych w wyniku wad technologicznych budynku.
  - 7) naprawa kominów wentylacyjnych i spalinowych,
2. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust. 1, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy .  
Zasady gromadzenia i wydatkowania określi Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Naprawy wewnątrz lokali niezaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale.

4. Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:
  - 1) naprawę i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
  - 2) naprawy okien i drzwi,
  - 3) wymianę okien i drzwi balkonowych oraz drzwi wejściowych do lokali,
  - 4) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
  - 5) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
  - 6) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę miejscowych uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
  - 7) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli oraz urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.
5. Malowanie ścian balkonów oraz okien i drzwi balkonowych od strony zewnętrznej wymaga zachowania istniejącej do tej pory kolorystyki budynku.
6. Koszt napraw wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu, których naprawa należy do obowiązków Spółdzielni a powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych, obciąża członka Spółdzielni.
7. Odnowienie lokalu lub przeprowadzenie napraw wewnątrz lokalu mogą być dokonywane przez Spółdzielnię na wniosek członka i za dodatkową opłatą, uiszczaną poza opłatami za używanie lokalu. Wysokość opłaty ustalona zostanie indywidualnie, z uwzględnieniem zakresu planowanych prac remontowych.
8. Przez nakłady na dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokali.
9. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub zmianami pionów instalacyjnych.
10. Nakłady, o których mowa w ust. 8, nie zwiększają wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych. Dopiero w przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.
11. Postępowanie w przypadku awarii i remontów budynków
  - 1/ W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii.  
Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, przedstawiciele Spółdzielni mają prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
  - 2/ Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
12. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
  - 1) dokonania przeglądu okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni.

13. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
14. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
15. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni albo właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
16. Dodatkowym wyposażeniem lokalu jest wyposażenie poczynione przez członka Spółdzielni z jego środków własnych i we własnym zakresie, o charakterze trwałym, podnoszące wartość funkcjonalną, użytkową i estetyczną lokalu, a niestanowiące pierwotnego wyposażenia lokalu określonego w protokole zdawczo – odbiorczym.

#### § 84

1. W przypadku zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub zamiany spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonywane mogą być wyłącznie pomiędzy zainteresowanymi stronami bez udziału Spółdzielni.
2. W przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do spółdzielczego lokalu mieszkaniowego lub użytkowego oraz przekazaniu tego lokalu do dyspozycji Spółdzielni w stanie wolnym, rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonane zostanie pod warunkiem, że Spółdzielnia wyraziła zgodę na dokonanie dodatkowego wyposażenia lub uznała poniesione nakłady za przydatne pod względem użytkowym i estetycznym. Wartość nakładów wyceniona zostanie przez Spółdzielnię na dzień przekazania jej lokalu.

### **DZIAŁ VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

#### § 85

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku gospodarczego przy zachowaniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Różnica pomiędzy kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
3. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.
4. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie Spółdzielni.

5. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, i wymaga pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

## § 86

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczo – finansowych. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. Sprawozdania roczne z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nimi.

## § 87

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 4) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
  - 5) fundusz remontowy.
2. Na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze własne zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

## § 88

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Rada Nadzorcza określa w regulaminach Spółdzielni zasady gospodarki finansowej Spółdzielni.

## § 89

Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na cele określone każdorazowo w uchwale Walnego Zgromadzenia.

## § 90

Ewentualną stratę bilansową zgodnie z art. 90 „Prawa spółdzielczego” pokrywa się z funduszy Spółdzielni według następującej kolejności:

- 1) fundusz zasobowy,
- 2) fundusz udziałowy,
- 3) fundusz remontowy Spółdzielni.

## DZIAŁ IX. ORGANY SPÓŁDZIELNI

### ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

#### § 91

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie
  - 2) Rada Nadzorcza
  - 3) Zarząd.
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. Kandydaci do Rady Nadzorczej i Zarządu przed umieszczeniem ich nazwisk na kartach wyborczych, składają oświadczenia, że nie naruszają zakazu konkurencji, o którym mowa w § 121 Statutu oraz czy zalegają w stosunku do Spółdzielni z opłatami, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.  
W przypadku członka Rady Nadzorczej, który podał nieprawdziwe dane w oświadczeniu składanym przy wyborze, Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o jego zawieszeniu w pełnieniu czynności ze wszystkimi tego konsekwencjami, na okres do najbliższego Walnego Zgromadzenia, w przypadku członka Zarządu podanie nieprawdziwych danych stanowi podstawę do odwołania go przez Radę Nadzorczą.
4. Członkowie organów Spółdzielni powinni wykonywać swoje czynności z największą starannością i dbać o ochronę interesu i majątku Spółdzielni.
5. Do organów o których mowa w ust. 1 p. 2 i 3 Spółdzielni nie mogą być wybierani kandydaci, którzy zostali odwołani za rażące naruszenie postanowień statutu lub przyczynienie się do powstania w Spółdzielni rażącej szkody. Ograniczenie obejmuje dwie kadencje, od dnia gdy wskazane naruszenia zostały dokonane.
6. Do Rady Nadzorczej wybrani zostają kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów. W przypadku gdy nie jest możliwe obsadzenie wszystkich mandatów wskutek otrzymania przez dwóch lub więcej kandydatów równej ilości głosów, przeprowadza się następną turę głosowania z udziałem tych kandydatów.
7. 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 (kandydatowi).
8. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo musi być udzielone w formie pisemnej.  
Pełnomocnictwo dołącza się do protokołu Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnikiem nie może być członek Zarządu i pracownik spółdzielni.
9. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
10. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
11. Członek – osoba fizyczna nieposiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych nie może być członkiem organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu bierze udział przez swojego przedstawiciela ustawowego.
12. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. 1 – 3 oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut Spółdzielni oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

13. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.
14. Członkowie Rady Nadzorczej Spółdzielni za udział w posiedzeniach otrzymują wynagrodzenie wypłacane w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń. Ryczałt przewodniczącego Rady wynosi 40 %, zastępcy przewodniczącego Rady 30%, sekretarza Rady 40 %, a pozostałych członków Rady 25% wynagrodzenia minimalnego określonego w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, obowiązującego w dniu pierwszego posiedzenia Rady w danym miesiącu.
15. Ryczałt miesięczny członka Rady Nadzorczej jest obniżany proporcjonalnie za każdą nieobecność na posiedzeniu Rady Nadzorczej w danym miesiącu.
16. Członek Rady Nadzorczej wyznaczony do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu zachowuje dotychczasowe wynagrodzenie o którym mowa w § 92 pkt. 14.

## **ROZDZIAŁ 2. WALNE ZGROMADZENIE**

### **§ 92**

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni

### **§ 93**

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz działalności społecznej, kulturalnej, oświatowej i sportowo – rekreacyjnej,
- 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 i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni lub jej likwidacji,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą jako organ pierwszej instancji,
- 10) uchwalanie zmian Statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnianie Zarządu do działań w tym zakresie,
- 12) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 13) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej,

## § 94

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd może zwołać nadzwyczajne Walne Zgromadzenie z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej jednej dziesiątej członków Spółdzielni,
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadkach wskazanych w ust.3, Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło ono odbyć się w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
6. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia .
7. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 6, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
8. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia

## § 95

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd zawiadamia członków co najmniej 21 dni przed terminem obrad Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie, w formie pisemnej, umieszcza się w skrzynkach na korespondencję w budynkach Spółdzielni lub na podstawie dyspozycji pisemnej wydanej przez członka przesyła pocztą elektroniczną , oraz ogłasza na:
  - tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni,
  - tablicach ogłoszeń w budynkach Spółdzielni i w kompleksach garażowych,
  - stronie internetowej Spółdzielni.Zawiadomienie powinno zawierać termin, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. W przypadku wniesienia do porządku obrad dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości przedstawicieli, członków Spółdzielni, Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej na 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w sposób określony w ust. 1
3. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka w Walnym Zgromadzeniu, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

4. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnictwo, może być złożone w biurze Zarządu Spółdzielni przed Walnym Zgromadzeniem.
5. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach po rozpoczęciu każdej części Walnego Zgromadzenia. W porządku obrad Walnego Zgromadzenia uwzględnia się punkt dotyczący odczytania listy pełnomocnictw.
6. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni mogą uczestniczyć w każdej części Walnego Zgromadzenia.
7. 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. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
8. 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. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
9. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
10. Jeśli zachowanie członka uczestniczącego w Walnym Zgromadzeniu uniemożliwiłoby prowadzenie obrad, członek taki może być wyproszony lub usunięty z sali.

## § 96

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości w terminach i w sposób określony w paragrafach poprzedzających.
  2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
  3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów oddanych za i przeciw chyba, że ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
  4. Kwalifikowana większość głosów wymagana jest dla podjęcia uchwał:
    - 1) o zmianie Statutu, połączeniu Spółdzielni z inną Spółdzielnią, odwołania członka Rady Nadzorczej – 2/3 głosów,
    - 2) o likwidacji Spółdzielni, o przywróceniu działalności Spółdzielni w przypadku postawienia jej w stan likwidacji na podstawie art. 113 § 1 pkt. 3 ustawy „Prawo spółdzielcze”, o odwołaniu członków Zarządu – 3/4 głosów.
  5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członka Rady Nadzorczej. Na żądanie 1/5 liczby przedstawicieli obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
  6. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
- Za członków uczestniczących w Zgromadzeniu uważa się tych członków, którzy biorą udział w głosowaniu. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu



lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła co najmniej 30 % ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

## § 97

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni, albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
8. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust.6, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
9. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

## § 98

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie co najmniej: przewodniczący, sekretarz i dwaj asesorowie. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

## § 99

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący Walnego Zgromadzenia i sekretarz.
2. Protokoły Walnego Zgromadzenia są jawne.
3. Zarząd przechowuje protokoły w siedzibie Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

## ROZDZIAŁ 3. RADA NADZORCZA

### § 100

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

### § 101

1. Rada Nadzorcza składa się z 7 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
4. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez Spółdzielnię z członkiem Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie.

### § 102

Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata. Rozpoczyna się od wyboru na Walnym Zgromadzeniu i trwa do wyboru nowej Rady Nadzorczej na zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu odbywanym w czwartym roku od wyboru.

### § 103

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Wygaśnięcie mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
- 2) pisemnego zrzeczenia się mandatu,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 4) odwołania pełnomocnika przez osobę prawną,
- 5) utraty tytułu prawnego do lokalu,
- 6) zawarcia ze Spółdzielnią umowy o pracę,
- 7) utraty pełnej zdolności do czynności prawnych,

### § 104

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, którego mandat wygaś , najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru – do końca kadencji Rady Nadzorczej – innego członka Rady Nadzorczej.

### § 105

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej i sportowo – rekreacyjnej,
  - 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 zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb których przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokalu związane są z tą nieruchomością
  - 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
  - 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy takich czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
  - 9) wybór i odwołanie oraz zawieranie i rozwiązywanie umów o pracę z członkami Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców,
  - 10) uchwalanie regulaminu Zarządu,
  - 11) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym, oraz rozpatrywanie skarg na jego działalność,
  - 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie,
  - 13) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni oraz przedstawienie wyników z lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu,
  - 14) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
  - 15) podejmowanie uchwał w związku ze zleceniem badania sprawozdania finansowego pod względem rzetelności i prawidłowości oraz wyboru biegłego rewidenta,
  - 16) uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni,
  - 17) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów na lokale mieszkalne, użytkowe, garaże, miejsca postojowe w lokalach garażowych wielostanowiskowych i domy jednorodzinne,
  - 18) uchwalanie regulaminu w sprawie warunków organizacyjno finansowych zadań inwestycyjnych realizowanych w celu sprzedaży mieszkań,
  - 19) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach spółdzielczych oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
  - 20) uchwalanie regulaminu określającego zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
  - 21) uchwalanie regulaminu określającego zasady rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej do lokali oraz ustalania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
  - 22) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,

- 23) uchwalanie regulaminu organizowania wszelkich przetargów przeprowadzanych przez Spółdzielnię,
  - 24) podejmowanie uchwał w sprawie zwiększenia obciążeń z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej dla właścicieli lokali użytkowych,
  - 25) wyrażanie zgody na zaciągnięcie pożyczek i kredytów bankowych,
  - 26) uchwalanie innych regulaminów nie zastrzeżonych do właściwości Walnego Zgromadzenia,
  - 27) powoływanie Komisji Statutowej i uchwalanie jej regulaminu.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszystkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
  3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

## § 106

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na miesiąc.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

## § 107

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz zaproszeni przez Radę Nadzorczą goście.

## § 108

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca i sekretarz.
2. Zasady i szczegółowy tryb działania Rady Nadzorczej określa jej Regulamin.
3. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

## § 109

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz inne komisje stałe lub czasowe.
2. Rada Nadzorcza powołuje Komisję Statutową w skład której wchodzi wybrani członkowie Rady Nadzorczej, Zarządu i członkowie Spółdzielni.
3. Komisja składa się z 5 członków, którzy ze swego grona wybierają przewodniczącego i sekretarza. Zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Komisji Statutowej określa regulamin.

## § 110

Wewnętrzna strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

## ROZDZIAŁ 4. ZARZĄD

### § 111

1. Zarząd składa się z od 3 do 5 osób, w tym prezesa i jego zastępców wybranych przez Radę Nadzorczą. Członkowie Zarządu powinni posiadać niezbędne dla tej funkcji kwalifikacje tj. odpowiednie wykształcenie, doświadczenie w organizowaniu i kierowaniu pracą podmiotów gospodarczych oraz wykazać się znajomością problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.
2. Skład i liczbę członków Zarządu ustala Rada Nadzorcza. Rada Nadzorcza wybiera i odwołuje Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców w głosowaniu tajnym.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium, niezależnie od tego, że w myśl postanowienia Statutu wyboru członków Zarządu dokonuje Rada Nadzorcza, przy czym uchwała w tej sprawie wymaga  $\frac{3}{4}$  oddanych głosów i pisemnego uzasadnienia.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego w Spółdzielni prawo wypowiedzenia mu umowy o pracę przysługuje Zarządowi.
7. Członek Zarządu może zrzec się pełnienia funkcji w Zarządzie. Zrzeczenie wymaga formy pisemnej. Rada Nadzorcza nie może odmówić przyjęcia zrzeczenia.

### § 112

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji – uchwał w sprawach nie zastrzeżonych w ustawie „Prawo spółdzielcze”, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych lub w Statucie, innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz w sprawach stwierdzenia nabycia albo utraty członkostwa,
  - 2) zawieranie umów o budowę lokali
  - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
  - 4) podejmowanie uchwał i zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych w lokalach garażowych wielostanowiskowych
  - 5) zawieraniem umów o przeniesienie własności lokalu.
  - 6) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej, kulturalnej, oświatowej i sportowo – rekreacyjnej,
  - 7) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych, ustalania wysokości opłat za lokale,
  - 8) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,

- 9) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych, przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 10) zwoływanie Walnego Zgromadzenia i przygotowywanie pod względem formalnym i przedłożenie pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni,
  - 11) ustalanie porządku obrad na Walne Zgromadzenie po uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej
  - 12) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 13) udzielanie pełnomocnictw,
  - 14) zawieranie umów najmu i dzierżawy,
  - 15) współdziałanie z organami władzy rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
  - 16) prowadzenie odrębnej dla każdej nieruchomości:
    - ewidencji i rozliczenia przychodów i kosztów , o których mowa w § 78,
    - ewidencji wszystkich wpływów i wydatków funduszu remontowego tych nieruchomości.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

### § 113

1. Zarząd może udzielić – za zgodą Rady Nadzorczej - 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.
2. Osoba kierująca bieżącą działalnością Spółdzielni działa w ramach uchwał Zarządu
3. Postanowienia ust. 1 i 2 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.
4. Zarząd może udzielić pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

### § 114

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

### § 115

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

## ROZDZIAŁ 5. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY I ZARZĄDU

### § 116

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu, w tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
2. Rada określa datę, do której członek Rady pełni funkcję członka Zarządu i w tym samym czasie nie pełni funkcji członka Rady. Data ta nie może wykraczać poza termin kadencji tej Rady.

### § 117

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

### § 118

1. Członkowie Rady 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. W wypadku naruszenia przez członka Rady zakazu konkurencji określonego w ust. 1 – Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.
3. O uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu członka Rady Nadzorczej rozstrzyga najbliższe zwyczajne Walne Zgromadzenie.

### § 119

W skład Rady 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.

### § 120

Członek zarządu, rady oraz likwidator odpowiada wobec spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

## SPIS TREŚCI

<b>DZIAŁ I. CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI</b>	<b>1</b>
<b>DZIAŁ II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI</b>	<b>2</b>
ROZDZIAŁ 1. POWSTANIE CZŁONKOSTWA	2
ROZDZIAŁ 2. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW	5
ROZDZIAŁ 3. USTANIE CZŁONKOSTWA	7
ROZDZIAŁ 4. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	8
<b>DZIAŁ III. PRAWA DO LOKALI</b>	<b>9</b>
ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE	9
ROZDZIAŁ 2. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	10
ROZDZIAŁ 3. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU	15
ROZDZIAŁ 4. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU	16
ROZDZIAŁ 5. WYNAJEM LOKALI	20
ROZDZIAŁ 6. ZAMIANA MIESZKAŃ	20
ROZDZIAŁ 7. SPRZEDAŻ LOKALI	21
<b>DZIAŁ IV. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI</b>	<b>22</b>
ROZDZIAŁ 1. PRZEPISY OGÓLNE	22
ROZDZIAŁ 2. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	22
ROZDZIAŁ 3. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO, W TYM DO GARAŻU	22
ROZDZIAŁ 4. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO MIEJSCA POSTOJOWEGO W LOKALU GARAŻOWYM WIELOSTANOWISKOWYM	23
<b>DZIAŁ V. WKŁADY</b>	<b>24</b>
ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE	24
ROZDZIAŁ 2. WKŁADY MIESZKANIOWE	25
ROZDZIAŁ 3. ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADU MIESZKANIOWEGO	25
ROZDZIAŁ 4. WKŁADY BUDOWLANE	26
ROZDZIAŁ 5. ROZLICZENIE Z TYTUŁU WKŁADU BUDOWLANEGO SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU	27
<b>DZIAŁ VI. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI</b>	<b>28</b>
<b>DZIAŁ VII. OBOWIĄZKI W ZAKRESIE NAPRAW I REMONTÓW ORAZ ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU</b>	<b>32</b>
<b>DZIAŁ VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI</b>	<b>34</b>
<b>DZIAŁ IX. ORGANY SPÓŁDZIELNI</b>	<b>36</b>
ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE	36
ROZDZIAŁ 2. WALNE ZGROMADZENIE	37
ROZDZIAŁ 3. RADA NADZORCZA	41
ROZDZIAŁ 4. ZARZĄD	44
ROZDZIAŁ 5. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY I ZARZĄDU	46





Stwierdzam, że niniejszy dokument odpowiada co do treści statutowi objętemu treścią wpisu  
dokonanego w dniu 24 luty 2004 r. (sygn. akt SZ.XVII Ns Rej KRS 543/04/4 ) wraz ze  
zmianami dokonanyymi w dniach: 10.01.2008 r. (sygn. SZ XVII Ns-Rej. KRS 13039/07/813 ),  
23.02.2015 r. (sygn. SZ XIII Ns-Rej. KRS 9545/14/446 ), 17.01.2017 r. (sygn. SZ XIII Ns-  
Rej. KRS 22158/16/89 ), 04.09.2018 r. (sygn. SZ XIII Ns-Rej. KRS 12484/18/750 ).



Sędziya  
*[Signature]*  
Agnieszka Kuczyńska