

# **STATUT**

## **SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

### **„ZRZESZENI” W ELBLĄGU**

Niniejszy Statut został wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem Sądu Rejonowego w Olsztynie, VIII Wydział KRS z dnia 19-07-2023 r.

**ELBLĄG 2023 ROK**

## SPIS TREŚCI

1.	<b>POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI</b> .....	3
2.	<b>CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI</b> .....	4
	2.1. Członkostwo w Spółdzielni .....	4
	2.2. Tryb i zasady powstania członkostwa oraz przyjęcia w poczet członków Spółdzielni ..	5
	2.3. Udział członkowski .....	6
	2.4. Prawa członków .....	6
	2.5. Obowiązki członków .....	7
	2.6. Ustanie członkostwa .....	8
3.	<b>POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE</b> .....	9
4.	<b>ORGANY SPÓŁDZIELNI</b> .....	10
	4.1. Walne Zgromadzenie .....	10
	4.2. Rada Nadzorcza .....	18
	4.3. Zarząd .....	22
	4.4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni .....	23
5.	<b>TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI</b> .....	24
	5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego .....	25
	5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego .....	28
	5.3. Spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym i lokalu użytkowego .....	30
	5.4. Prawo odrębnej własności lokalu .....	30
	5.5. Najem lokali .....	32
	Wspólnoty .....	33
6.	<b>ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH</b> .....	34
	6.1. Kolejność zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków .....	34
	6.2. Zamiana mieszkań.....	35
	6.3. Kolejność zaspokajania potrzeb garażowych .....	35
7.	<b>ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU</b> .....	36
	7.1. Zasady wnoszenia wkładów na lokale z nowych inwestycji i na lokale „z odzysku”.....	36
	7.2. Rozliczenie z tytułu wkładów, w związku z wygaśnięciem prawa do lokalu .....	37
8.	<b>PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI</b> .....	39
	8.1. Zasady ogólne .....	39
	8.2. Przenoszenie własności lokali, do których przysługują członkom spółdzielcze prawa do lokali 40	
	8.2.1. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego .....	40
	8.2.2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.....	40
	8.2.3. Przekształcenie najmu lokalu .....	41
9.	<b>GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI</b> .....	42
	9.1. Zasady ogólne .....	42
	9.2. Zarządzanie nieruchomościami i opłaty za używanie lokali.....	43
10.	<b>POSTANOWIENIA KOŃCOWE</b> .....	47

# **1. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI.**

## **§ 1**

Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „ZRZESZENI”, zwana dalej „Spółdzielnią”.

## **§ 2**

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Elbląg ul. Józefa Chełmońskiego 7
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

## **§ 3**

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

## **§ 4**

1. 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.
2. W związku z realizacją celów statutowych, o których mowa w ust. 1 Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą, której zakres został określony w § 4 ust. 3 Statutu.
3. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
  - 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 3) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
  - 4) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
  - 5) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem,
  - 6) działalność w zakresie pomocy i integracji społecznej na rzecz środowisk lokalnych,
  - 7) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
4. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia może realizować poprzez:
  - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
  - 2) budowanie lub nabywanie garaży w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności garaży oraz ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
  - 3) budowanie i nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu ,

- 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 6) Pozyskiwanie dotacji i współpraca z instytucjami pożytku publicznego (stowarzyszeniami, fundacjami, itp.)
  - 7) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność i współwłasność Spółdzielni,
  - 8) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
  - 9) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
  - 10) prowadzenie działalności społeczno-kulturalnej.
5. Organy Spółdzielni oraz Członkowie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym kierują się obowiązującymi przepisami prawa i unormowaniami Statutu.

## **2. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI**

### **2.1. CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI**

#### **§ 5**

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:
  - a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
  - b) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - c) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - d) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”;
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.
4. Członkiem Spółdzielni jest osoba, której przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącym.
5. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu lub prawo do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
6. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

- a. nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - b. nabycia ekspektatywy własności;
  - c. zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
  - d. zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
  - e. 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 ust. f);
  - f. 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,
  - g. w dacie przyjęcia przez Zarząd na podstawie deklaracji złożonej przez właściciela lokalu.
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, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

## § 6

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, a w przypadku osób prawnych – członków Spółdzielni – ich nazwę, siedzibę, adres, numer KRS, NIP, liczbę zadeklarowanych i wniesionych do 09 września 2017 roku udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę nabycia członkostwa, datę wypowiedzenia członkostwa oraz datę utraty lub ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr w zakresie, w jakim go to dotyczy.

## **2.2. TRYB I ZASADY POWSTANIA CZŁONKOSTWA ORAZ PRZYJĘCIA W POCZET CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI.**

## § 7

1. Członkostwo osób, którym przed dniem 09.09.2017 r. przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu powstaje z dniem 09.09.2017 r.
2. Nabywca spółdzielczego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z datą nabycia prawa z zastrzeżeniem § 5 ust. 6 pkt. e). Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

3. Jeżeli nabycie prawa nastąpiło przed 09.09.2017 r. nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z dniem 09.09.2017 r.
4. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu, który nie jest jej członkiem, a przysługuje mu roszczenie o przyjęcie w poczet członków jest złożenie deklaracji.
5. Deklaracja pod rygorem nieważności powinna być złożona w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja w odniesieniu do osób fizycznych powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, zaś w odniesieniu do osób prawnych – ich nazwę, siedzibę, adres, NIP, KRS. Za osobę nie posiadającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel (w przypadku osób niepełnoletnich) lub kurator albo opiekun (w przypadku osób ubezwłasnowolnionych).
6. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków, osób o których mowa w § 5 ust. 5 Statutu, jest Zarząd Spółdzielni.
7. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisami dwóch Członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd Spółdzielni upoważnionych, z podaniem daty decyzji o przyjęciu.
8. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osób, o których mowa w § 5 ust. 5.
9. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O swej decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia.

### **2.3. UDZIAŁ CZŁONKOWSKI**

#### **§ 8**

W razie ustania członkostwa osoby przyjętej w poczet członków Spółdzielni, udział byłego członka wypłaca się według wartości nominalnej na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym prawo ustało, w terminie 30 dni po zatwierdzeniu sprawozdania.

### **2.4. PRAWA CZŁONKÓW**

#### **§ 9**

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członek Spółdzielni ma prawo do:
  - 1) czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
  - 2) udziału w Walnym Zgromadzeniu, osobiście albo przez pełnomocnika,
  - 3) żądania w trybie określonym w ustawie i Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
  - 4) żądania w trybie określonym w ustawie i Statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,

- 5) zgłaszania projektów uchwał i poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i Statucie,
  - 6) otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 7) wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni,
  - 8) zaznajamiania się z protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi oraz uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni i umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi z wyjątkiem spraw indywidualnych członków,
  - 9) otrzymania odpisu Statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie oraz kopii uchwał i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
  - 10) do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
  - 11) zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
  - 12) kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej,
  - 13) do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
  - 14) do zawarcia umowy o budowę lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
  - 15) do zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
  - 16) żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym,
  - 17) korzystania z innych praw określonych w Statucie.
3. Członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust. 2 pkt. 9 zgłasza pisemnie Zarządowi Spółdzielni wykaz dokumentów, których kopie chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii tych dokumentów, nie dłuższy jednak niż 7 dni oraz określa koszty, które członek z tego tytułu ponosi.
  4. Koszty sporządzenia odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 2 pkt. 9, z wyjątkiem Statutu i regulaminów, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.
  5. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu lub wydania kopii umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę.

## **2.5. OBOWIĄZKI CZŁONKÓW**

1. Członek Spółdzielni ma obowiązek:
  - 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów oraz uchwał organów Spółdzielni,
  - 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany,
  - 3) uiszczać terminowo opłaty zgodnie z postanowieniami § 119 niniejszego Statutu,
  - 4) zawiadamiac Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz o zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu;
  - 5) pokryć wydatki związane z uzupełnieniem lub opracowaniem dokumentacji technicznej, o której mowa w ustawie o własności lokali (art. 2 ust. 5 i 6),
  - 6) pokryć koszty nabycia własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, na których położone są budynki Spółdzielni,
  - 7) współpracować z organami Spółdzielni nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
  - 8) dbać o dobro Spółdzielni, a w szczególności o poszanowanie i zabezpieczenie jej mienia,
  - 9) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
  - 10) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi, określonymi przez Spółdzielnię,
  - 11) utrzymywać zajmowany lokal w należyłym stanie technicznym,
  - 12) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnego użytku w sposób nie utrudniający korzystanie z nich innym,
  - 13) na żądanie administracji zezwolić na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje, oraz w celu przeprowadzenia niezbędnych przeglądów,
  - 14) uzyskać zgodę Zarządu Spółdzielni w przypadku zamiaru dokonywania przebudowy pierwotnego projektowego układu ścian i instalacji oraz realizować ją zgodnie z wydanymi warunkami technicznymi,
  - 15) uzyskać zgodę Zarządu Spółdzielni w przypadku zamiaru prowadzenia działalności gospodarczej w zajmowanym lokalu mieszkalnym,
  - 16) pisemnego powiadomienia Spółdzielni o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu mieszkalnego bądź jego części o ile miałyby to wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni,
  - 17) udostępnić lokal w celu zainstalowania i kontroli sprawności urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
  - 18) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie.
2. Podstawowy zakres obowiązków członków i Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.



## 2.6. USTANIE CZŁONKOSTWA

### § 11

#### 1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- a. śmierci członka ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a w odniesieniu do osoby prawnej ze skutkiem od dnia ustania osobowości prawnej,
- b. wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu,
- c. utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni,
- d. zbycia przez członka wszystkich przysługujących mu praw do lokali w zasobach Spółdzielni.

#### 2. Ustanie członkostwa w Spółdzielni z mocy prawa powstaje z chwilą:

- a. wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- b. zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- c. zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- d. zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
- e. wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- f. w przypadku podjęcia przez właścicieli lokali uchwały, na podstawie art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali – członkostwo w Spółdzielni ustaje z datą uprawomocnienia się uchwały,
- g. w przypadku wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, jeżeli w ciągu 3 miesięcy od wyodrębnienia ostatniego lokalu nie zostanie podjęta uchwała przez większość właścicieli, 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.

#### 3. Ustanie członkostwa w Spółdzielni na skutek wypowiedzenia:

- a. Właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może z niej wystąpić za wypowiedzeniem, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie;
- b. okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego, następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być, za zgodą Zarządu Spółdzielni, skrócony,
- c. za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

## 3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE.

### § 12

Od decyzji w sprawach wniosków i skarg skierowanych do organów Spółdzielni członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

### § 13

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 30 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni od dnia ich rozpatrzenia.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie, Zarząd obowiązany jest podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, decyzja Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy. Stanowisko Rady Nadzorczej podjęte w trybie odwoławczym jest ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

#### § 14

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu 3 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni od dnia ich rozpatrzenia.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie, członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od otrzymania pisma. Odwołanie to powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

### 4. ORGANY SPÓŁDZIELNI.

#### § 15

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) WALNE ZGROMADZENIE
  - 2) RADA NADZORCZA
  - 3) ZARZĄD
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni. Do Zarządu Spółdzielni mogą być wybierane również osoby nie będące członkami Spółdzielni. Wybór i odwołanie członków tych organów następuje w głosowaniu tajnym.
3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
4. Za osoby wybrane uważa się kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów, przy czym ilość wybranych osób nie może przekraczać ilości miejsc w składzie danego organu Spółdzielni.
5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów w wyborach do organów Spółdzielni oraz przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni, uwzględnia się członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, niezależnie od tego czy głosowali „za”, „przeciw” czy „wstrzymali się od głosu”.

6. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut Spółdzielni.

#### **4.1. Walne Zgromadzenie**

##### **§ 16**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Uwzględniając, że liczba członków Spółdzielni przekracza 500 osób – Walne Zgromadzenie może odbywać się w częściach.  
Ilość części Walnego Zgromadzenia, kryteria zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia oraz ilość mandatów do Rady Nadzorczej dla poszczególnych części określa Rada Nadzorcza z uwzględnieniem zasady wspólnoty interesów wynikających z miejsca zamieszkiwania.
3. Każdy członek Spółdzielni uczestniczy osobiście lub przez pełnomocnika tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia i przysługuje mu jeden głos.
4. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocników podlega odczytaniu po rozpoczęciu każdej części Walnego Zgromadzenia.
5. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać między innymi imię i nazwisko pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka oraz być podpisane w sposób czytelny przez udzielającego pełnomocnictwa.
6. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnictwo udzielone przez członka do reprezentowania jego osoby na Walnym Zgromadzeniu wygasa po odbyciu tego organu.
7. Pełnomocnictwo, może być złożone w biurze Spółdzielni przed Walnym Zgromadzeniem.
8. Osoby prawne, będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez osoby przez nie wskazane.
9. 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 i Zarządu.
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. W obradach Walnego Zgromadzenia mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej i związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inne zaproszone osoby.

##### **§ 17**

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółdzielni przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.

3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie także na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej 1/10 liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadku wskazanym w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni – zwołuje je związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

#### **§ 18**

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się pisemnie wszystkich członków, poprzez wywieszenie stosownego ogłoszenia na klatkach schodowych lub na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej SM „ZRZESZENI” - co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Ponadto zawiadomienie to powinno zawierać 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, gdy w porządku obrad Walnego Zgromadzenia znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej i, lub delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, zawiadomienie to powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków tych organów, w terminie na 10 dni przed dniem odbycia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
3. Związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą, o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się pisemnie.
4. Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wyłożone na co najmniej 14 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
5. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 4, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
6. Członek Spółdzielni ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
7. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
8. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia - Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają jej członkowie oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

#### **§ 19**

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych jego częściach.
2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członkom, w terminach i w sposób określony w paragrafach poprzedzających.
3. Projekty uchwał poddaje się pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.
4. Poddaniem uchwały po głosowanie wszystkich części Walnego zgromadzenia – w rozumieniu art. 8<sup>3</sup> ust.9 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami, jest objęcie jej projektu porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia.
5. Uchwałę uważa się za podjętą jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.  
Członkami uczestniczącymi w Walnym Zgromadzeniu są wszyscy członkowie obecni na tym Zgromadzeniu, którzy wzięli udział w głosowaniu, niezależnie od tego czy głosowali „za”, „przeciw”, czy wstrzymali się od głosu.
6. Większość kwalifikowana wymagana jest:
  - 1) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni, w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej, odwołania członka Zarządu, któremu nie udzielono absolutorium oraz w sprawie połączenia Spółdzielni,
  - 2) 3/4 głosów - dla podjęcia uchwał w sprawie: likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni oraz zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej;
7. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie uczestniczyła, łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
8. Uchwała w sprawie zbycia nieruchomości podejmowana jest zwykłą większością głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
9. Głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia, odbywa się jawnie. Wyjątek stanowią: wybór lub odwołanie członków Rady Nadzorczej oraz odwołanie członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium. W takich przypadkach głosowanie odbywa się tajnie.

## § 20

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społeczno – kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej, Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej i sposobu pokrycia strat,

- 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) oznaczenie 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 organu pierwszej instancji,
- 10) uchwalanie zmian Statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do Związku lub wystąpienia z niego oraz upoważnianie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) upoważnianie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego,
- 14) uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej,
- 15) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

## **§ 21**

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest prezydium w składzie przewodniczący i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

## **§ 22**

1. Każda część Walnego Zgromadzenia może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej części Walnego Zgromadzenia – nie dłuższy niż 14 dni.
2. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanej części Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków na co najmniej 7 dni przed dniem odbycia przerwanej części Walnego Zgromadzenia.

## **§ 23**

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybierane są zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
  - 1) Komisja Mandatowo – Skrutacyjna w składzie trzech osób, do zadań której należy:
    - a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolnością do czynności prawnych,
    - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,

- c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu obrad oraz wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.

2) Komisja Wnioskowa w składzie trzech osób, do zadań której należy:

- a) uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na:
- wnioski kwalifikujące się do przyjęcia, w takim przypadku należy wskazać organ Spółdzielni odpowiedzialny za realizację wniosku,
  - wnioski kwalifikujące się do odrzucenia wraz z uzasadnieniem,
- b) odczytanie sporządzonej przez Zarząd Spółdzielni listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej oraz kandydatów na delegata na Zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona w przypadku gdy porządek obrad Walnego Zgromadzenia przewiduje wybory do ww. organów.

3) Inne komisje w miarę potrzeby.

2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
3. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
4. Przewodniczący Komisji składają na danej części Walnego Zgromadzenia sprawozdanie z czynności Komisji.
5. Protokoły Komisji przekazywane są sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.

## § 24

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonej w porządku obrad, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia, otwiera dyskusję udzielając głosu według kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji ustala Przewodniczący.
4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielany poza kolejnością.
5. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Zgromadzenia odbiera mu głos.
6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. W sprawach formalnych przewodniczący obrad danej części Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się takie, które dotyczą:
  1. sposobu głosowania,
  2. głosowania bez dyskusji,
  3. zakończenia dyskusji,
  4. zamknięcia listy mówców,
  5. zarządzenia przerwy.

8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
9. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.

## § 25

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeżeli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący obrad informuje zebranych o projektach uchwał, które zostały złożone w trybie określonym w Statucie Spółdzielni i o kolejności głosowania nad poszczególnymi projektami.
3. Projekt uchwały, której podjęcie jest decyzją dalej idącą, głosowany jest w pierwszej kolejności. Za projekt uchwały „dalej idący” uznaje się projekt, którego przegłosowanie przesądza o niecelowości głosowania pozostałych projektów uchwał w danej sprawie.
4. W przypadku zgłoszenia poprawek do projektu uchwały, w pierwszej kolejności głosuje się najdalej idące, a następnie poddaje się pod głosowanie projekt uchwały wraz z przyjętymi poprawkami.
5. Każda uchwała poddana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany przez Zarząd Spółdzielni numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta. Na datę podjęcia uchwały składa się data każdej części Walnego Zgromadzenia.
6. Spółdzielnia prowadzi Rejestr Uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

## § 26

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Zebrania.
2. Protokół z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie czterech dni od dnia odbycia Zebrania.
3. Zarząd w terminie pięciu dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, zwołuje posiedzenie Kolegium w składzie: przewodniczący i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia. Kolegium na podstawie protokołów poszczególnych części Walnego Zgromadzenia potwierdza, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte.
4. Protokół z obrad Kolegium podpisują przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
5. Na protokół z obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Kolegium.



6. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
7. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.

## § 27

Przebieg obrad każdej części Walnego Zgromadzenia może być nagrywany za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk.

## § 28

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów, zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni oraz osoby pozostające z członkami Zarządu Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Ponadto z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez ostatnie dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
5. Zgłaszanie kandydatur na członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem imienia i nazwiska kandydata wraz z informacją na temat przynależności do określonej części Walnego Zgromadzenia. W przypadku kandydowania osoby wskazanej przez osobę prawną, podaje się także statutową nazwę członka, którego reprezentuje. Ponadto do zgłoszenia należy dołączyć oświadczenie kandydata o:
  1. wyrażeniu zgody na kandydowanie,
  2. nie prowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
  3. nie pozostawaniu w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
  4. nie karalności za przestępstwa umyślne,
  5. nie zaleganiu z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
  6. braku stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej z którymkolwiek z członków Zarządu oraz pracownikiem Spółdzielni.
6. Zgłoszenie wraz z oświadczeniami kandydata na członka Rady Nadzorczej, składa się do Zarządu Spółdzielni najpóźniej na 10 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
7. Zarząd sporządza listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy spełniają kryteria określone w ustępach poprzedzających, z podziałem na kandydatów każdej części Walnego Zgromadzenia. Zarząd powyższą listę przekazuje Komisji Wnioskowej każdej części Walnego Zgromadzenia.
8. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji poprzez potwierdzenie danych dotyczących spraw, o których mowa w ust. 5. Członkowie Spółdzielni mogą zadawać kandydatom pytania. Osoba kandydująca na członka Rady Nadzorczej nie musi być obecna na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

9. Członkowie Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
10. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza Komisja Mandatowo – Skrutacyjna przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej z oznaczeniem części Walnego Zgromadzenia, do której kandydujący członek Spółdzielni jest przypisany w myśl postanowień § 16 ust. 2 Statutu.
11. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia. Głosujący zakreśla krzyżykiem kwadrat przy nazwisku kandydata, na którego oddaje swój głos.
12. Głos jest nieważny jeżeli karta wyborcza:
  - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż ustalona przez Komisję Wnioskową,
  - b) jest przekreślona,
  - c) zawiera więcej zaznaczonych krzyżykiem kwadratów przy nazwiskach kandydatów niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej dla danej części Walnego Zgromadzenia.
13. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo - Skrutacyjna poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
14. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, ubiegający się o mandat z danej części Walnego Zgromadzenia, w ilości określonej zgodnie z § 16 ust 2 Statutu. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów, na danej części Walnego Zgromadzenia , oblicza Komisja Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania . Mandat z poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otrzymują kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą ilość głosów licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
15. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków tego organu określonej w Statucie Spółdzielni.
16. W przypadku uzyskania przez kilku kandydatów równej liczby głosów, co spowodowałoby przekroczenie ilości mandatów członków Rady ustalonych w trybie określonym w § 34 ust. 1 pkt 12 Statutu - mandat zostaje nie obsadzony. Wybory na nie obsadzony mandat członka Rady Nadzorczej przeprowadza się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, spośród kandydatów tej części Walnego Zgromadzenia dla której mandat nie został obsadzony.

## § 29

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, o ile w porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia, podanym członkom do wiadomości w trybie § 18 Statutu, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

## § 30

Postanowienia § 28 Statutu mają zastosowanie przy wyborach delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości.

## § 31

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia.
3. Jeżeli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wnosi Zarząd, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.
4. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia. Jeżeli powództwo wnosi członek nieobecny na Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania, w terminie 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
5. Orzeczenie sądu uchylające uchwałę Walnego Zgromadzenia bądź ustalające nieistnienie albo jej nieważność ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

#### **4.2. Rada Nadzorcza.**

##### **§ 32**

1. Rada Nadzorcza składa się z 3 osób wybieranych przez wszystkie części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu tajnym, spośród wszystkich kandydujących członków Spółdzielni w liczbie mandatów określonej przez Radę Nadzorczą dla każdej części Walnego Zgromadzenia.  
Uchwała wchodzi w życie od kadencji Rady Nadzorczej wybieranej w roku 2023.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata i liczy się od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia odbywanego w trzecim roku od jej wyboru.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje tego organu.

##### **§ 33**

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadku:
  - 1) odwołania większością 2/3 głosów członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu,
  - 2) pisemnego zrzeczenia się mandatu, które staje się skuteczne po dojściu do wiadomości Walnego Zgromadzenia,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 4) nawiązania stosunku pracy w SM „ZRZESZENI” przez członka Rady Nadzorczej,
  - 5) jeżeli w stosunku do nieruchomości, w której zamieszkuje członek Rady Nadzorczej mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali.
3. W miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, wchodzi – do końca kadencji – członek Spółdzielni, który uzyskał w wyborach kolejno największą liczbę głosów, z uwzględnieniem postanowień, o których mowa w § 32 ust. 1 i § 34 ust. 1 pkt. 12 Statutu Spółdzielni.

##### **§ 34**

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnej,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
  - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
  - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
  - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwienia 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 której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 7) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu Spółdzielni,
- 8) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkami Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 10) uchwalanie regulaminów: Zarządu Spółdzielni i regulaminów Komisji Rady Nadzorczej,
- 11) ustalanie ilości części Walnego Zgromadzenia oraz zasad zaliczania członków do poszczególnych jego części,
- 12) ustalanie liczby mandatów członków Rady Nadzorczej dla każdej części Walnego Zgromadzenia,
- 13) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
- 14) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
- 15) zwoływanie Walnego Zgromadzenia na warunkach określonych w § 17 ust. 5 Statutu,
- 16) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez Związek Rewizyjny i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych,
- 17) wybór podmiotu uprawnionego do badania rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- 18) ustanawianie pełnomocnika reprezentującego Spółdzielnię w sprawach sądowych z powództwa Zarządu,
- 19) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy, ustalania wysokości wkładów oraz sposób ich wnoszenia i rozliczeń z tego tytułu,
- 20) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
- 21) uchwalanie regulaminu określającego zasady uczestnictwa w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz ustalania wysokości opłat za lokale,
- 22) uchwalanie zasad korzystania przez członków z garaży, miejsc postojowych, finansowania ich budowy, wnoszenia wkładów oraz rozliczeń z tego tytułu,
- 23) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
- 24) uchwalanie regulaminu porządku domowego w zasobach spółdzielczych,
- 25) uchwalanie zasad prowadzenia działalności społeczno-kulturalnej,
- 26) uchwalanie regulaminów organizowania przetargów przeprowadzanych przez Spółdzielnię,
- 27) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
- 28) podejmowanie uchwał w sprawie zwiększenia obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej,
- 29) uchwalanie zasad dotyczących najmu lokali mieszkalnych.

30) wybór przedstawicieli na Kongres Spółdzielczości.

### **§ 35**

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład, którego wchodzi: przewodniczący, zastępca i sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady.
3. Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona komisje stałe lub czasowe.
4. Prezydium i Komisje Rady Nadzorczej mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

### **§ 36**

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności – zastępca, przynajmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej w celu jej ukonstytuowania się zwołuje Zarząd Spółdzielni, najpóźniej w terminie 30 dni, licząc od dnia odbycia Kolegium Walnego Zgromadzenia.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie czterech tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności, co najmniej połowy składu Rady, określonego Statutem Spółdzielni, przy czym uchwała o powołanie lub odwołanie członka Zarządu może być podjęta w obecności przynajmniej 7 członków Rady Nadzorczej, 6 głosami za powołaniem lub odwołaniem.
5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej na co najmniej 5 dni, a w sprawach szczególnie ważnych na co najmniej 2 dni od dnia wysłania porządku obrad.

### **§ 37**

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady i Komisji Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć jako osoby zaproszone członkowie Zarządu Spółdzielni oraz przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inne osoby.

### **§ 38**

1. Członkowie Rady Nadzorczej za pracę w tym organie otrzymują wynagrodzenie w wysokości 500 zł/brutto.
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń.
3. Warunkiem wypłacenia wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1 jest udział członka tego organu w co najmniej jednym posiedzeniu w danym miesiącu. Jeżeli w danym miesiącu odbyło się więcej niż jedno

posiedzenie Rady Nadzorczej, wówczas członek tego organu, który nie brał udziału w którymkolwiek z tych posiedzeń, jest zobowiązany do usprawiedliwienia swojej nieobecności.

4. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 członkom organu nie przysługuje.
5. Wpłata wynagrodzenia dokonywana jest na koniec danego miesiąca, jednakże nie później jak do trzeciego dnia następnego miesiąca na konto wskazane przez członka Rady Nadzorczej.

### **§ 39**

1. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres i sposób jej działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa Regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
2. Zakaz uczestniczenia członków Rady Nadzorczej w podmiotach konkurencyjnych oraz skutki i tryb postępowania w przypadku nieprzestrzegania zakazu, określa odpowiednio § 49 Statutu.

### **§ 40**

1. Członkowie Rady Nadzorczej zobowiązani są uczestniczyć w szkoleniach z dziedziny spółdzielczości mieszkaniowej.
2. Koszty szkoleń, dojazdów oraz diet ponosi Spółdzielnia.

## **4.3. Zarząd**

### **§ 41**

1. Zarząd składa się z dwóch członków wybieranych w głosowaniu tajnym przez Radę Nadzorczą; w tym:
  - 1) Prezesa
  - 2) Zastępcy Prezesa
2. Kandydat na Prezesa Zarządu powinien posiadać stosowne kwalifikacje w zakresie kierowania i organizowania pracy w jednostkach gospodarczych, a w szczególności w spółdzielczości mieszkaniowej. Kandydat powinien posiadać uprawnienia w zakresie zarządzania nieruchomościami zgodnie z postanowieniami art. 184 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Odwołanie w każdym przypadku wymaga pisemnego uzasadnienia z podaniem jasno sprecyzowanych i potwierdzonych faktów zarzutów. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium. Uchwały te wymagają 2/3 głosów członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
4. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów ustawy Kodeks pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu z pełnionej funkcji nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

## § 42

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie Prawo spółdzielcze, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niniejszym Statucie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie decyzji dotyczących przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osób, które nabyły prawo odrębnej własności lokalu lub prawo do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
  - 2) zawieranie umów: o ustanowienie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali, prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych oraz garaży,
  - 3) sporządzanie projektów planów gospodarczych i działalności społeczno-kulturalnej,
  - 4) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 5) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 6) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych i przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 7) zwoływanie Walnego Zgromadzenia; ustalanie porządku obrad tego organu,
  - 8) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 9) udzielanie pełnomocnictw,
  - 10) współdziałanie z terenowymi organami administracji państwowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
  - 11) zaskarżanie do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia sprzecznych z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie jej członków,
  - 12) podejmowanie decyzji o umorzeniu odsetek z tytułu nieterminowych płatności,
  - 13) podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem własności domów lub lokali.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

## § 43

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do wykonywania czynności prawnych, związanych z kierowaniem działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki.
2. Zarząd może udzielić pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

## § 44

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby uprawnione 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.

## § 45

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

#### § 46

Zakaz uczestniczenia członków Zarządu w podmiotach konkurencyjnych oraz skutki i tryb postępowania w przypadku nieprzestrzegania zakazu, określa odpowiednio § 49 Statutu.

#### 4.4.Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni

#### § 47

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności, Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu Spółdzielni. W takim przypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

#### § 48

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu odpowiadają wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni chyba, że nie ponoszą winy.
2. Do odpowiedzialności członków Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni mają odpowiednie zastosowanie przepisy Ustawy Prawo spółdzielcze oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### § 49

1. Członkowie Zarządu Spółdzielni i Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy i członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni (art. 56 § 3 Ustawy Prawo Spółdzielcze).
2. Za działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni uznaje się: zatrudnienie, posiadanie udziałów lub zasiadanie we władzach podmiotów gospodarczych, które wykonują prace, dostarczają towary lub świadczą usługi na rzecz Spółdzielni.  
Powyższe postanowienie nie dotyczy posiadania udziałów w spółkach akcyjnych, których udziały są dopuszczone przez Komisję Papierów Wartościowych do publicznego obrotu.
3. Skutkiem naruszenia zakazu, o którym mowa w ust. 1, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej lub członka Zarządu w pełnieniu czynności.



4. Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje w tym celu posiedzenie Rady w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia podjęcia wiadomości o naruszeniu przez członka Rady Nadzorczej bądź Zarządu Spółdzielni zakazu konkurencji wobec Spółdzielni.
5. Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady lub Zarządu na okres 30 dni w celu zniesienia przyczyn podjęcia uchwały.  
Rada może również odwołać członka Zarządu, jeżeli jego działanie z przyczyn, o których mowa w ust. 2, doprowadziło do strat w Spółdzielni.
6. Po bezskutecznym upływie terminu, o którym mowa w ust. 5, przewodniczący zwołuje Radę w ciągu 14-stu dni, a Rada może podjąć uchwałę o odwołaniu członka Zarządu.
7. W celu podjęcia uchwały o odwołaniu zawieszzonego członka Rady, po bezskutecznym upływie terminu, o którym mowa w ust. 5, Zarząd na żądanie Rady zwołuje Walne Zgromadzenie w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.  
W takim przypadku Walne Zgromadzenie winno odbyć się w terminie czterech tygodni od dnia wniesienia żądania.

## **5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI**

### **§ 50**

1. Dla zaspokojenia potrzeb lokalowych Spółdzielnia może:
  - 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
  - 2) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego, garażu jak również odrębną własność lokalu użytkowego, zajmowanego na warunkach własnościowego prawa, a także ułamkowy udział we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
  - 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

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

#### **§ 51**

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanawiane jest prawo lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w Statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków. Jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu ma należeć do obojga małżonków, umowa powinna być zawarta na rzecz obojga małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa, a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 119 Statutu.
7. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
8. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
9. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lokalu lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
10. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

## § 52

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.

## § 53

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,

- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

#### **§ 54**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa lub przez Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę, gdy osoba, o której mowa w ust. 1 lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 53 ust.1 pkt. 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią w umowie inaczej.

#### **§ 55**

1. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 53, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, osobom bliskim, które miały wspólnie z nią zamieszkać w tym lokalu, przysługuje roszczenie o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1 przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zwarcie umowy
3. Osoba, o której mowa w ust.2 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 53.

#### **§ 56**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w Statucie. W przypadku, gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m., za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m., nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.

3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16<sup>1</sup> u.s.m. ogłasza, nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu zgodnie z postanowieniami Regulaminu obowiązującego w Spółdzielni.
6. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
  - 1) osoba której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

#### **§ 57**

1. Osobie, która przed dniem 09.09.2017r. utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu nieuiszczenia 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 09.09.2017r. spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli przed dokonaniem spłaty całego zadłużenia nie został ustanowiony tytuł prawny do lokali 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.

#### **§ 58**

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, któremu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnienie, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### **§ 59**

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.

#### **§ 60**

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. Umowy, o których mowa w ust. 1 zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 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 § 119 Statutu.

#### § 61

W ciągu trzech miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

#### § 62

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi lub osobom, o których mowa w § 55 ust. 1 Statutu, przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej Spółdzielni.

### **5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.**

#### § 63

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.

5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z dniem zawarcia aktu notarialnego umowy kupna lokalu z zastrzeżeniem art. 3 usm. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

#### § 64

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

#### § 65

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, członkiem Spółdzielni może być tylko jeden z nich. 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 mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. – pełnomocnika do dokonywania czynności związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu.
2. W razie śmierci jednego ze współmałżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

#### § 66

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 119 rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.
2. Osobie, której lokal został sprzedany nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

#### § 67

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

#### § 68

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu 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, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

### § 69

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłym członkiem staje się członkiem tej spółdzielni
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2 należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

### **5.3. Spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym i lokalu użytkowego.**

### § 70

Przepisy art. 17<sup>1</sup> ust. 6, art. 17<sup>2</sup> ust. 1, 3, 4 i 6, art. 17<sup>6</sup>, art. 17<sup>7</sup>, art. 17<sup>9</sup> – 17<sup>13</sup> i art. 17<sup>16</sup> - 17<sup>18</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garaży wolnostojących.

### **5.4. Prawo odrębnej własności lokalu.**

### § 71

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 strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

1. zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego, określonego w umowie,
2. określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
3. określenie zasad ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
4. określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
5. określenie warunków rozwiązania umowy o budowę,
6. zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do poniesienia kosztów zawarcia umowy notarialnej i założenia księgi wieczystej,
7. określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji.

### § 72

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 71 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwanej 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 własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

### § 73

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w § 71 lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę, o której mowa w ust.1, gdy osoba będąca stroną umowy lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego, byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego chyba, że strony postanowią inaczej.

### § 74

Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

### § 75

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby o której mowa w § 71 lub nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu 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 osobę, o której mowa w § 71, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa..
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 119 Statutu.

### § 76

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

### § 77

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 przypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa zawarta 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.



## § 78

1. Jeżeli dana nieruchomości jest zarządzana przez Spółdzielnię w trybie określonym art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, to Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
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, nie dłuższego niż 12 miesięcy wyboru dokonuje Spółdzielnia.

## § 79

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni, może zaskarżyć do Sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 31 Statutu Spółdzielni stosuje się odpowiednio.

## § 80

Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu może być zawarta przez Spółdzielnię wyłącznie, gdy nieruchomości gruntowa, na której położony jest budynek, lub zespół budynków jest własnością lub w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni.

## § 81

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

## § 82

Przepisy § 72 – 80 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

### 5.5. Najem lokali

## § 83

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wybudowane lub nabyte w celu ich wynajęcia oraz lokale uprzednio wynajmowane.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 osobom niebędącym członkami Spółdzielni.
3. Najemca lokalu nie może być członkiem Spółdzielni z tytułu najmu lokalu.
4. Decyzję o przeznaczeniu lokalu mieszkalnego na wynajem podejmuje Zarząd Spółdzielni.

5. Oferty najmu lokalu mieszkalnego przedkładane są osobom, które złożyły wnioski o najem, w kolejności ich złożenia.
6. Z osobami, o których mowa w ust. 5 zawiera się umowy najmu określające przedmiot najmu, czas najmu oraz prawa i obowiązki stron związane z najmem.
7. Zawarcie umowy najmu uzależnione jest od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności najmu.
8. Wysokość opłat czynszowych naliczana najemcy za dany lokal, nie może być niższa od opłat do jakich uiszczania byłby zobowiązany członek Spółdzielni, któremu przysługiwałoby spółdzielcze lokatorskie prawo do takiego lokalu.
9. Najemcy lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni podlegają przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz uregulowaniom wewnętrznym obowiązującym w Spółdzielni.

#### **§ 84**

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu lub wyboru ofert, przeprowadzonego według zasad określonych w Regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych określone są w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.
4. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. Zgoda taka nie jest wymagana dla realizacji uprawnień najemców, a także najemców pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, którzy ponieśli w pełnym zakresie koszty budowy lokalu wynikających z art. 39 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### **Wspólnoty**

#### **§ 85**

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczona według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
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.
4. 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.

5. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 4, następuje przez włożenie korespondencji do skrzynki pocztowej przypisanej do lokalu mieszkalnego.
6. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczona według większości 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 ustawy o własności lokali.
7. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, stosuje się przepisy art. 24<sup>1</sup> ust. 3 i 4 ustawy usm.
8. W przypadku podjęcia uchwały, o której mowa w ust. 1 lub w przypadku niepodjęcia uchwały, o której mowa w ust. 6:
  - 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.
9. 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. 8, 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.
10. 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 budynkach lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.

## **6. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH**

### **6.1. Kolejność zaspokajania potrzeb mieszkaniowych**

#### **§ 86**

1. Kolejność zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób ubiegających się o ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego z nowych inwestycji ustalana jest w kolejności zawartych umów o budowę lokalu.
2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 osoba taka ma prawo do uzyskania w budynkach nowobudowanych:
  - 1) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 2) prawa odrębnej własności lokalu.
3. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 1 Spółdzielnia zawiadamia poprzez ogłoszenie na swojej stronie internetowej.

## § 87

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny, wolny w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania może być przez Spółdzielnię zadysponowany na warunkach prawa odrębnej własności lokalu, jeżeli do lokalu tego nie istnieją roszczenia określone w § 59 Statutu.
2. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo może być zadysponowany na warunkach prawa odrębnej własności.
3. W celu wyłonienia nabywcy lokalu Spółdzielnia ogłasza, nie później niż w terminie 3 miesięcy od dnia jego opróżnienia, przetarg nieograniczony na wyłonienie osoby, z którą zostanie zawarta umowa ustanowienia odrębnej własności tego lokalu i umowa przeniesienia prawa własności.
4. Ogłoszenie o przetargu zamieszcza się na co najmniej 14 dni przed terminem jego odbycia w prasie lokalnej, na stronie internetowej Spółdzielni oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.
5. Tryb i zasady przetargu na ustanowienia odrębnej własności lokalu określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
6. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji osoby wygrywającej przetarg uiszcza ona opłaty, o których mowa w § 119 Statutu.
7. Warunkiem ustanowienia i przeniesienia prawa własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu uzyskana w postępowaniu przetargowym.

## § 88

W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nabyte przez Spółdzielnię na mocy art. 17<sup>12</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

### 6.2. Zamiana mieszkań.

## § 89

1. Zamiana mieszkań może występować w formie zamiany cywilnej.
2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany takich lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

### 6.3. Kolejność zaspokajania potrzeb garażowych.

## § 90

1. Umowę o ustanowienie odrębnej własności garażu oraz ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego Spółdzielnia zawiera z członkami wyłonionymi w pierwszej kolejności w drodze losowania

ograniczonego spośród członków zamieszkałych w nieruchomości, w której realizowana jest inwestycja. W przypadku nie wyczerpania ofert losowanie przeprowadza się spośród pozostałych członków Spółdzielni.

2. O ustanowienie prawa do garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym realizowanych w ramach inwestycji w nieruchomościach niezabudowanych, garażowych oraz w nieruchomościach z budynkami użytkowymi mogą ubiegać się członkowie Spółdzielni wyłonieni w drodze losowania spośród zainteresowanych członków Spółdzielni.
3. Warunkiem zawarcia umowy o ustanowienie praw, o których mowa w ust. 1, jest posiadanie przez członka Spółdzielni na dzień zawierania umowy pojazdu mechanicznego lub właścicielem takiego pojazdu jest osoba bliska wspólnie zamieszkała z członkiem lub pojazd taki został im oddany do stałej dyspozycji.
4. Zasady dotyczące losowania, rozliczenia kosztów inwestycji określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **7. ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU.**

### **7.1. Zasady wnoszenia wkładów na lokale z nowych inwestycji i lokali „z odzysku”**

#### **§ 91**

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w Statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust.1 jest obowiązana uczestniczyć w spłacie kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 91 –dokonuje się w dwóch etapach:
  - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
  - 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 do umów z osobami ubiegającymi się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,

- b) w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania do umów z osobami ubiegającymi się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, po upływie tego terminu rozszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.
4. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zatwierdzającego:
- 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
  - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczonych jako koszty danej inwestycji,
  - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi ( w stosunku do kubatury, powierzchni lub wielkości kosztów bezpośrednich ),
  - 4) określenie metody rozgraniczenia kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wybudowane w budynku mieszkalnym,
  - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania np. wyposażenie łazienki, kuchni, podłogi,
  - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).
5. Regulamin, o którym mowa w ust. 4 winien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.
6. Wstępne ustalenie kosztów budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowienie prawa określone w § 91, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
7. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalania wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.
8. Osoba ubiegająca się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu albo w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.
9. Osoba uzyskująca prawo odrębnej własności lokalu do którego wygasło spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

## **7. 2. Rozliczenie z tytułu wkładów, w związku z wygaśnięciem prawa do lokalu**

### **§ 92**

1. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat z tytułu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. 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.
5. Wypłata wartości rynkowej lokalu osobie uprawnionej następuje w terminie 14 dni od daty wniesienia wartości rynkowej lokalu przez następcę, z którym zawierana jest umowa o ustanowienie prawa do tego lokalu.
6. Roszczenie o zwrot wartości rynkowej lokalu jest zbywalne i podlega egzekucji.

### § 93

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o których mowa w art. 10 ust. 2 usm.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
  - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez osobę uprawnioną i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo innej osobie;
  - 2) opróżnienie lokalu, chyba że osoba zawierająca umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty mimo nieopóżnienia lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt. 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Wypłata wartości rynkowej lokalu osobie uprawnionej następuje w terminie 14 dni od daty wniesienia wartości rynkowej lokalu przez następcę, z którym zawierana jest umowa o ustanowienie prawa do tego lokalu.
5. 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.

### § 94

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

4. Wypłata wartości rynkowej lokalu osobie uprawnionej, następuje po wniesieniu wartości rynkowej lokalu przez następcę, z którym zawierana jest umowa o ustanowienie prawa do tego lokalu.

#### § 95

1. W przypadku, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej równowartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 94 oraz z tytułu obciążenia hipoteką.

#### § 96

1. Do rozliczeń wkładów z osobami uprawnionymi w związku z wygaśnięciem prawa do lokalu, stosuje się przepisy obowiązujące w dniu w którym nastąpiło wygaśnięcie prawa do lokalu, tj:
  - 1) kwotę wkładu mieszkaniowego do zwrotu za lokal mieszkalny, do którego wygasło prawo przed 24.04.2001, ustala się według zasad określonych w Statucie i regulaminie wkładów wówczas obowiązujących tj. w oparciu o wysokość członkowskiego kosztu budowy lokali uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
  - 2) w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w okresie od 24.04.2001 r. do 30 lipca 2007 r. Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy (albo jego wniesioną część) zwaloryzowany w stosunku do wartości rynkowej lokalu, na dzień wygaśnięcia prawa. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w okresie od 31 lipca 2007 roku Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z zasadami określonymi w § 56 ust. 5 Statutu.

#### § 97

Szczegółowe zasady rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## 8. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

### 8.1. Zasady ogólne

#### § 98

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na członka własność lokalu.
2. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu oraz osoby, których uprawnienia wynikają z art. 48<sup>1</sup> usm są uprawnione do żądania by Spółdzielnia przeniosła na nich własność lokalu.
3. Najemca lokalu mieszkalnego ma prawo wnioskować o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, w zależności od statusu wynajmowanego mieszkania, z uwzględnieniem zasad określonych w § 108 – § 109 oraz w § 99 Statutu.



4. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu.

#### **§ 99**

1. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 98 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
2. Jeśli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskujący o zmianę tytułu prawnego do lokalu nawet, jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

### **8.2. Przenoszenie własności lokali do których przysługują członkom spółdzielcze prawa do lokali.**

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

#### **§ 100**

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności po dokonaniu przez niego, przed spisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu:
  - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 52 Statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt. 2,
  - 2) spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
  - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 119 Statutu.

#### **§ 101**

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym, w § 100, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku nie stosuje się art. 15 ust.6 usm oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

#### **§ 102**

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

#### **8.2.2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.**

#### **§ 103**

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nich przed podpisaniem aktu notarialnego:
  - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową tego lokalu, w tym w szczególności odpowiadającej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 119 Statutu.
2. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia obowiązana jest przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego:
  - 1) spłaty przypadającej na ich lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową lokalu, w tym w szczególności odpowiadającej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 119 Statutu.

#### **§ 104**

Po śmierci członka Spółdzielni, albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ułamkowy udział we współwłasności do garażu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 103 Statutu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu lub ułamkowego udziału we współwłasności do garażu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo.

#### **§ 105**

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

#### **§ 106**

W razie przeniesienia własności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, spółdzielczego własnościowego prawa do garażu w Spółdzielni w prawo odrębnej własności, księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24<sup>1</sup> ust. 2 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r o księgach wieczystych i hipotece.

#### **§ 107**

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

### **8.2.3. Przekształcenie najmu lokalu.**

#### **§ 108**

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego Spółdzielnia obowiązana jest:

- 1) zawrzeć umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego pod warunkiem dokonania przez niego spłaty zadłużenia z tytułu najmu oraz wniesienia wkładu mieszkaniowego w wysokości różnicy między rynkową wartością danego lokalu a udzieloną na ten lokal pomocą publiczną; na poczet wymaganego wkładu zalicza się zwaloryzowaną kaucję mieszkaniową,
  - 2) dokonać wyodrębnienia własności lokalu pod warunkiem dokonania przez niego spłaty zadłużenia z tytułu najmu oraz wniesienia wkładu budowlanego; na poczet wymaganego wkładu zalicza się zwaloryzowaną kaucję mieszkaniową.
2. Wysokość kaucji mieszkaniowej waloryzuje się zgodnie z postanowieniami art. 6 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

### **§ 109**

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

## **9. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.**

### **9.1. Zasady ogólne.**

### **§ 110**

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

### **§ 111**

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie, po pozytywnym zaopiniowaniu przez Radę Nadzorczą.

### **§ 112**

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

### **§ 113**

1. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni są:
  - 1) Fundusz zasobowy,
  - 2) Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy:
  - 1) Fundusz remontowy,
  - 2) Fundusze specjalne.
3. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.
4. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym.

5. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.
6. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

#### **§ 114**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność eksploatacyjną zasobów mieszkaniowych oraz usługową ściśle związaną z działalnością gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Koszty i przychody całokształtu działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni są gromadzone jako:
  - 1) koszty i przychody operacyjne,
  - 2) pozostałe koszty i przychody operacyjne,
  - 3) koszty i przychody finansowe.
2. Pozycje wymienione w ust. 1 pkt. 1, 2, 3 nie są odrębną działalnością gospodarczą Spółdzielni lecz rodzaje m klasyfikacji kosztów i przychodów związanych z całokształtem gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Straty bilansowe Spółdzielni powstałe w innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi pokrywa się z funduszy, aż do ich wyczerpania, w następującej kolejności:
  - 1) Fundusz zasobowy,
  - 2) Fundusz udziałowy,
  - 3) Fundusz remontowy.
4. Nadwyżka bilansowa, po uwzględnieniu odliczeń ustawowych, może zostać przeznaczona na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni, na dofinansowanie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, na spłatę zobowiązań wynikających z uchwał Walnego Zgromadzenia oraz zasilac fundusze statutowe Spółdzielni. Rozdział nadwyżki bilansowej określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 115**

1. W przypadku postawienia Spółdzielni w stan likwidacji, po przeprowadzeniu przez likwidatora postępowania likwidacyjnego określonego w ustawie i zaspokojeniu roszczeń względem Spółdzielni, ostatnie Walne Zgromadzenie określa cele, na jakie przeznaczony zostanie pozostały po likwidacji majątek.

#### **§ 116**

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w Statucie, obowiązują odpowiednie przepisy ustawy.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

### **9.2. Zarządzanie nieruchomościami i opłaty za używanie lokali.**

#### **§ 117**

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
2. Przepisu ustępu 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 24<sup>1</sup> lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24<sup>1</sup> lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).

## § 118

1. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w § 117 ust. 1 są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.
2. Zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy ciepła określonych w planach uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
3. Zasady rozliczania kosztów wymienionych w ust. 2 określa Rada Nadzorczą.

## § 119

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali użytkowych, w tym garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych wnoszą opłaty, o których mowa w ust. 1.
3. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu, w części nie pokrytej pożytkami i innymi dochodami z tych nieruchomości.
4. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych i stanowiących mienie Spółdzielni.
5. Osoby, które oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami Statutu. Od chwili wydania im lokali uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 lub 2.
6. Członkowie Spółdzielni są również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczno - kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię.
7. Zmiana przeznaczenia lokalu z mieszkalnego na użytkowy i z użytkowego na mieszkalny wymaga poinformowania Zarządu Spółdzielni w ciągu 7 dni od dnia zmiany formy użytkowania.

## § 120

Właściele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

## § 121

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

społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalania obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

## § 122

Decyzje o zmianie wysokości opłat oraz terminów ich wprowadzenia podejmuje Rada Nadzorcza.

## § 123

1. Koszty eksploatacji i utrzymania, obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej), dostawy wody i odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.
3. Koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
4. Podstawą do dokonania z użytkownikami lokali rozliczeń z tytułu ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów są ustalenia rocznych planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni uchwalane przez Radę Nadzorczą Spółdzielni oraz postanowienia regulaminu wewnętrznego określającego szczegółowo zasady rozliczeń.
5. Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego następują zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmujące gospodarkę eksploatacyjną i remontową to dopuszczalna jest korekta ustaleń planu oraz opłat za używanie lokali.
6. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
7. W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami eksploatacji może być większe niż wynikające z ich powierzchni użytkowej jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.
8. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. W przypadku gdy niemożliwe jest ustalenie kosztów eksploatacji poszczególnych nieruchomości, poniesione przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są rozliczane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej przy zastosowaniu współczynników zmniejszających lub zwiększających tę wielkość. Wielkości te określa regulamin wewnętrzny Spółdzielni zatwierdzany przez Radę Nadzorczą.
9. Odpisy na fundusz remontowy zasobów, obciążające poszczególne lokale zajmowane przez członków oraz osoby niebędące członkami określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.
10. W ramach ustalonych stawek odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyodrębnione środki na zadania specjalne.
11. Szczegółowe zasady ustalania planu gospodarczo-finansowego obejmującego koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin wewnętrzny, uchwalony przez Radę Nadzorczą.
12. Różnica między kosztami eksploatacji, a przychodami z opłat jest uwzględniana w kalkulacji opłat na rok następny.

## § 124

1. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokalu w zakresie:
  - 1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
  - 2) naprawy okien i drzwi,
  - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
  - 4) naprawy i wymiany przewodów odpływowych i zasilających, urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
  - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
  - 6) naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji elektrycznej wraz z osprzętem,
  - 7) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
2. Naprawy i wymiany określone w ust. 1 obciążają użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za użytkowanie lokalu.
3. Naprawy wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu oraz elementów wspólnych powstałych z winy członka (użytkownika) lub osób z nim zamieszkałych, obciążają członka Spółdzielni (użytkownika lokalu).
4. Szczegółowe zasady rozgraniczenia zakresu napraw i wymian wewnątrz lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## § 125

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokryciu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej są przeznaczone na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz mienia Spółdzielni, w zakresie obciążającym członków Spółdzielni. Wysokość przeznaczenia pożytków określana jest corocznie w planach gospodarczo-finansowych zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni

## § 126

1. Finansowanie remontów jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczanie wpływów i wydatków funduszu remontowego.
3. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny dążyć do zapewnienia dla każdej nieruchomości równoważenia wpływów i wydatków w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (np. infrastruktura osiedlowa, wymiana instalacji).

## § 127

1. Za zobowiązania finansowe wobec Spółdzielni z tytułu opłat odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
2. Opłaty powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca.

3. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz nie mniejszy niż w wysokości odpowiadającej kosztom eksploatacji i remontów, ponoszonych przez członków Spółdzielni.
4. Użytkownicy bez tytułu prawnego wnoszą odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu nie mniejsze niż opłaty regulowane przez członków Spółdzielni.
5. Obowiązek uiszczania opłat ustaje z dniem protokólnego przekazania mieszkania do dyspozycji Spółdzielni z tym, że w przypadku przekazania mieszkania w terminie do 15 dnia miesiąca, członek zobowiązany jest uiścić opłatę za pół miesiąca, zaś w przypadku przekazania mieszkania po dniu 15 danego miesiąca za cały miesiąc.
6. Obowiązek uiszczania opłat w przypadku zbycia lokalu w drodze przetargu ustaje z dniem rozstrzygnięcia postępowania przetargowego i postawienia mieszkania do dyspozycji wygrywającego przetarg.
7. Wierzytelności Spółdzielni względem użytkowników lokali z tytułu opłat za używanie lokali nie podlegają potrąceniom z innymi wierzytelnościami o ile Spółdzielnia nie wyrazi zgody na takie potrącenia.
8. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości ustawowej.
9. Jeżeli właściciel spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub lokalu wyodrębnionego jest w zwłoce w opłatach za użytkowanie lokalu za 3 miesiące, Spółdzielnia może prowadzić windykację należności na drodze egzekucji z nieruchomości.

#### **§ 128**

1. O zmianie wysokości opłat za używanie lokali mieszkalnych na pokrycie kosztów:
  - a) niezależnych od Spółdzielni - Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej czternaście dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin,
  - b) zależnych od Spółdzielni – Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić użytkowników lokali co najmniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
  - c) za skuteczne doręczenie uznaje się zawiadomienie o zmianie wysokości opłat za używanie lokalu złożone do skrzynki pocztowej przynależnej do lokalu bądź zawiadomienie listem poleconym w przypadku wskazania przez te osoby adresu do korespondencji innego niż adres lokalu , na jego koszt.
2. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia obowiązana jest przedstawić kalkulację wysokości opłat.
3. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
4. Katalog kosztów niezależnych i zależnych od Spółdzielni oraz zasady uczestnictwa w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz ustalania opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **10. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

#### **§ 129**

1. Uchwalona przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 12.06.2019 r. zmiana Statutu Spółdzielni obowiązuje z dniem wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.



2. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem stosuje się przepisy Ustawy – Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych ustaw.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Zrzeszeni” w Elblągu obradującego w dniach: 20.06.2023 r., 21.06.2023 r., 22.06.20223 r.:

1. Pani Agnieszka Klach .....
2. Pan Sławomir Janowski .....
3. Pan Kazimierz Mickiewicz .....

Sekretarze Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Zrzeszeni” w Elblągu obradującego w dniach: 20.06.2023 r., 21.06.2023 r., 22.06.20223 r.:

1. Pani Bronisława Ważna-Rutecka .....
2. Pani Wiesława Grabarczyk .....
3. Pani Bożena Łukaszewicz .....