

**STATUT  
SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWEJ  
„PROJEKTANT”  
W RZESZOWIE**

## SPIS TREŚCI

<i>I. POSTANOWIENIA OGÓLNE</i>	3
<i>II. CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI</i>	3
<i>III. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI.</i>	5
1. Członkostwo w Spółdzielni	5
2. Prawa członków	7
3. Obowiązki członków	8
4. Ustanie członkostwa	9
<i>IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE</i>	10
<i>V. ORGANY SPÓŁDZIELNI</i>	11
1. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni	11
2. Rada Nadzorcza	14
3. Zarząd	16
4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	17
<i>VI. PRAWA DO LOKALI</i>	18
1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	18
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	21
3. Prawo odrębnej własności	23
4. Najem lokali	24
<i>VII. ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ SPOSÓB ICH ROZLICZANIA</i>	25
1. Przepisy ogólne	25
2. Wkłady mieszkaniowe	25
3. Wkłady budowlane	26
4. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu	26
<i>VIII. PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI</i>	27
1. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	27
2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu	28
3. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego	30
<i>IX. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI</i>	30
1. Postanowienia ogólne	30
2. Zarządzanie nieruchomościami	32
3. Ustalanie i wnoszenie opłat za używanie lokali	33
<i>X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE</i>	34

## **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

### **§ 1**

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „PROJEKTANT”, zwana w dalszej treści Statutu Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Rzeszów.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie niniejszego Statutu, ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1560), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 845 – dalej: UoSM) oraz innych ustaw.

### **§ 2**

1. Spółdzielnia może zakładać i przystępować do związków spółdzielczych i innych organizacji i ich związków oraz tworzyć i przystępować do podmiotów gospodarczych.
2. Spółdzielnia może zakładać i przystępować do Spółdzielni Międzynarodowych w oparciu o ustawę z 22 lipca 2006 r. o spółdzielniach europejskich (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 7).
3. Spółdzielnia może przystępować i realizować inwestycje na zasadach partnerstwa publiczno-prywatnego w zakresie realizacji infrastruktury niezbędnej dla realizacji zadań Spółdzielni zgodnie z ustawą z dnia 28 lipca 2005 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (tj. Dz. U. z 2017 poz. 1834).
4. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu, lub przystąpieniu do organizacji i podmiotów, o których mowa w ust. 1 jest Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.
5. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni decyduje również o wystąpieniu Spółdzielni z tych organizacji oraz o zbyciu udziałów lub akcji.

## **II. CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI**

### **§ 3**

1. Celem Spółdzielni jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych oraz innych potrzeb członków Spółdzielni i ich rodzin poprzez budowanie i zapewnianie samodzielnych lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych i lokali o innym przeznaczeniu, zwanych w dalszej części lokalami.
2. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom niebędącym członkami Spółdzielni.

### **§ 4**

1. Przedmiotem przeważającej działalności Spółdzielni jest obsługa nieruchomości na własny rachunek.
2. Przedmiotem pozostałej działalności Spółdzielni jest:
  - 1) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 2) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 3) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
  - 4) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
  - 5) prowadzenie działalności związanej z kulturą, rekreacją i sportem,
  - 6) działalność w zakresie projektowania budowlanego, urbanistycznego, technologicznego,
  - 7) działalność agencji obsługi nieruchomości,
  - 8) wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych z wznoszeniem budynków,

- 9) wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych.
3. Przedmiot działalności określony w ust. 1 Spółdzielnia realizuje w szczególności poprzez:
- 1) zakup nieruchomości dla potrzeb realizacji inwestycji,
  - 2) budowę lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
  - 3) budowę lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 4) budowę lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności do tych domów,
  - 5) budowę lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 6) budowę na zasadach deweloperskich samodzielnie lub wspólnie z innymi podmiotami gospodarczymi:
    - a) budynków mieszkalnych,
    - b) garaży i miejsc parkingowych,
    - c) lokali użytkowych,
    - d) domów jednorodzinnych,
    - e) innych obiektów w obrębie realizowanych Osiedli,
  - 7) udzielanie pomocy członkom w budowaniu przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
  - 8) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
  - 9) prowadzenie działalności związanej z kulturą, rekreacją i sportem, realizowaną poprzez:
    - a) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na rzecz członków Spółdzielni, ich rodzin,
    - b) prowadzenie Domów Kultury w oparciu umowy zawarte z samorządem Gminy lub innymi organizacjami.

## § 5

Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celów, o których mowa w § 4 ust. 2, w szczególności w zakresie:

- 1) organizacji i prowadzenia pośrednictwa kupna, sprzedaży, wynajmu i wyceny nieruchomości oraz pośrednictwa w realizacji zamiany mieszkań,
- 2) prowadzenia samodzielnych zakładów usługowych w zakresie:
  - a) napraw i remontów,
  - b) utrzymania terenów,
  - c) sprzątnia,
  - d) wykonawstwa robót budowlano-montażowych,
- 3) prowadzenia sklepów, punktów usługowych i innych w lokalach będących własnością Spółdzielni,
- 4) zarządzania nieruchomościami na zlecenie, realizowane poprzez zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków, na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
- 5) prowadzenia działalności remontowo-budowlanej na potrzeby własne i osób trzecich,
- 6) usług zastępstwa inwestycyjnego i nadzoru budowlanego.

### III. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI.

#### 1. Członkostwo w Spółdzielni

##### § 6

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”; lub
  - 5) będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem § 12 ust. 4 Statutu.
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, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem § 12 ust. 4 Statutu. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
5. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) nabycia ekspektatywy własności;
  - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
  - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
  - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w § 54 Statutu w przypadkach przewidzianych w tym paragrafie, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
  - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w § 54 Statutu w przypadkach przewidzianych w tym paragrafie, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
  - 7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.
6. 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.

7. Zarząd Spółdzielni, na podstawie stosownej dokumentacji, stwierdza istnienie członkostwa dokonując odpowiedniego wpisu w protokole posiedzenia Zarządu, co stanowi podstawę do dokonania wpisu w rejestrze członków.

#### § 7

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków osoby, której członkostwo nie powstało z mocy prawa jest zgłoszenie pod rygorem nieważności deklaracji w formie pisemnej, zawierającej: imię i nazwisko, pesel, adres zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej - jej nazwę, siedzibę, adres i nr nip, a nadto nr wpisu w stosownym rejestrze.
2. O przyjęciu do Spółdzielni decyduje Zarząd w formie uchwały. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone podpisem dwóch członków Zarządu złożonym na deklaracji wraz adnotacją o dacie podjęcia tej uchwały.
3. Decyzję o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni Zarząd podejmuje w terminie 30 dni od dnia złożenia deklaracji i zawiadamia o niej członka w terminie dalszych 14 dni od daty podjęcia uchwały.
4. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia lub do Sądu. W razie odwołania do Rady Nadzorczej powinno ono być rozpatrzone w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia.
5. Nie można odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem § 6 Statutu.
6. Przepisy dotyczące członkostwa w Spółdzielni stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, oraz do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
7. Członkiem spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 UoSM. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.

#### § 8

1. Osoby ubiegające się o ustanowienie prawa do lokalu składają wniosek o przydział mieszkania oraz wnoszą opłatę rejestracyjną w wysokości 300,00 zł i opłatę na fundusz samorządowy w wysokości 200,00 zł.
2. Złożenie wniosku oraz wniesienie opłat o których mowa w ust. 1 i wpłata zaliczki na wkład budowlany jest podstawą do podpisania przez Spółdzielnię umowy o budowę lokalu z osobą ubiegającą się o ustanowienie prawa do lokalu.
3. W przypadku ustanowienia prawa do lokalu dla więcej niż jednej osoby opłata rejestracyjna oraz opłata fundusz samorządowy wnoszone są przez każdą ubiegającą się osobę oddzielnie, chyba że przysługiwać ono będzie wspólnie małżonkom. W takim przypadku uiszczają oni jedną opłatę rejestracyjną i opłatę na fundusz samorządowy.

#### § 9

1. Z osobami ubiegającymi się o ustanowienie prawa do lokalu posiadającym wymagane wpłaty ustalone w § 8 i wniesioną zaliczkę na wkład budowlany lub mieszkaniowy w wysokości 30% wysokości przewidywanych kosztów budowy, zawierana jest umowa o budowę lokalu lub domu

albo o ustanowienie prawa do lokalu lub domu.

2. W przypadku rezygnacji ze spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności Spółdzielnia zwraca zaliczkę na wkład mieszkaniowy lub budowlany w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia rezygnacji. Każda kwota zwracanego wkładu jest pomniejszona o koszty obsługi w wysokości 2,5 %.

## 2. Prawa członków

### § 10

#### 1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
- 2) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni,
- 3) prawo żądania w trybie określonym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni, oraz prawo zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
- 4) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni, z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu, bądź dobrymi obyczajami w razie, gdy uchwała taka godzi w interesy spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka,
- 5) prawo otrzymania w 1 egzemplarzu odpisu obowiązującego Statutu i opracowanych na jego podstawie regulaminów,
- 6) prawo do żądania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi - za odpłatnością. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, w tym także do faktur wystawionych na ich podstawie, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesami Spółdzielni i przez to istnieje ryzyko wyrządzenia Spółdzielni znacznej szkody, lub jeżeli w umowach zastrzeżono, że danych udostępnić nie należy,
- 7) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni,
- 8) prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub sądowym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią,
- 9) prawo korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
- 10) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy w formie pisemnej:
  - a) o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym w Statucie,
  - b) o budowę lokalu, w trybie określonym w Statucie,
- 11) prawo żądania zawarcia umowy:
  - a) przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w odrębną własność,
  - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
  - c) przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
- 12) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
- 13) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,

- 14) prawo korzystania z innych uprawnień określonych w Statucie,
2. Zasady udostępniania dokumentów wymienionych w pkt 5 i 6 określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 pkt 6 nie obejmują treści protokołów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy określające dopuszczalne zasady przetwarzania danych osobowych albo inne przepisy prawa.
4. **Wysokość** opłaty za wydanie kopii i odpisów dokumentów określonych w ust. 1 pkt 6 określa Zarząd Spółdzielni w formie uchwały.

### 3. Obowiązki członków

#### § 11

1. Członek obowiązany jest:
  - 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
  - 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany, o ile ubiega się o uzyskanie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu albo prawa odrębnej własności,
  - 3) terminowo uiszczać opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 4) uiszczać opłaty eksploatacyjne naliczone od postawienia lokalu do dyspozycji członka Spółdzielni,
  - 5) uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni tak stanowi,
  - 6) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w rejestrze członków oraz mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze Spółdzielnią.
  - 7) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
  - 8) korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
  - 9) w okresie grzewczym ogrzewać lokal w celu utrzymania w nim normatywnej temperatury, nie doprowadzając do wychłodzenia lokalu, które skutkować będzie wykorzystywaniem ciepła przenikającego z sąsiednich lokali,
  - 10) korzystać z lokali mieszkalnych, pomieszczeń i urządzeń wspólnych, w sposób nieutrudniający korzystania z nich innym oraz w taki sposób, aby nie powodować niebezpieczeństwa dla współmieszkańców budynku,
  - 11) udostępnić niezwłocznie lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą powstaniu szkody, jak również w celu zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni,
  - 12) udostępnić lokal w celu dokonania okresowych przeglądów, a w uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu technicznego lokalu w celu ustalenia i wykonania niezbędnych prac,
  - 13) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
  - 14) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
  - 15) współdziałać w celu ochrony wspólnego majątku członków,
  - 16) każdorazowo zgłaszać do Spółdzielni zmianę liczby osób zamieszkujących w lokalu,
  - 17) zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie



- o ustanowienie prawa do lokalu,
- 18) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, oraz poszanowanie mienia spółdzielczego i jego ochronę,
  - 19) ustanowić pełnomocnika do występowania w imieniu członka przed Spółdzielnią we wszelkich sprawach prawnych i finansowych dotyczących lokalu w przypadku, gdy członek nie zamieszkuje na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej,
  - 20) na żądanie i na koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się wraz z pozostałymi osobami korzystającymi z lokalu do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga. Okres ten musi być ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych, jednak nie może on być dłuższy niż 12 miesięcy,
  - 21) po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, udostępnić lokal w celu wykonania koniecznych robót, jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu lub przebudowy obciążającej Spółdzielnię. Dotyczy to również innych osób korzystających z tego lokalu,
  - 22) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni.
  - 23) posiadać prawo do lokalu w budynku, w którym zarząd nieruchomością wspólną sprawuje Spółdzielnia.
2. Członkowie Spółdzielni, z którymi została zawarta umowa o budowę lokalu, i którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych oraz w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową, w szczególności z tytułu spłaty kredytu.

#### **4. Ustanie członkostwa**

##### **§ 12**

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
  - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
  - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ust. 1 UoSM.
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 UoSM.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
4. Członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

##### **§ 13**

1. Osoba będąca założycielem spółdzielni oraz właściciel lokalu będący członkiem spółdzielni może wystąpić z niej za złożonym pod rygorem nieważności, pisemnym wypowiedzeniem.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca

kalendaryzowego następującego po miesiącu, w którym oświadczenie o wypowiedzeniu dotarło do Spółdzielni.

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

#### **§ 14**

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.

#### **§ 15**

Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

### **IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE**

#### **§ 16**

Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

#### **§ 17**

1. Wnioski członków w sprawach między członkiem a Spółdzielnią powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 30 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni od dnia podjęcia decyzji.
2. Decyzja odmowna powinna zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej.
3. Termin do wniesienia odwołania wynosi 14 dni od daty otrzymania przez członka zawiadomienia o uchwale.
4. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.
5. O uchwale Rady Nadzorczej członek powinien być zawiadomiony w terminie 14 dni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.
6. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6-ciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
7. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym oraz decyzja Zarządu, od której nie złożono odwołania w terminie przewidzianym w ust. 3, jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

#### **§ 18**

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni w terminie 30 dni od daty otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
3. Odpis uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14-stu dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Zebrania Przedstawicieli Członków jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

## § 19

Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

## V. ORGANY SPÓŁDZIELNI

### § 20

Organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni,
- 2) Rada Nadzorcza,
- 3) Zarząd.

### § 21

Tryb zwołania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy.

#### 1. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni

### § 22

1. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. W Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni biorą udział członkowie Spółdzielni osobiście lub przez pełnomocnika.
3. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
4. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia.
5. Pełnomocnictwo powinno zawierać imię i nazwisko mocodawcy, jego adres w zasobach spółdzielni, wraz z czytelnym podpisem mocodawcy, a nadto zawierać dane pozwalające na jednoznaczną identyfikację pełnomocnika, w tym co najmniej jego imię i nazwisko. Pełnomocnik winien wykazać prawidłowość swojego umocowania pod rygorem odmowy dopuszczenia do udziału w Walnym Zgromadzeniu.
6. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
7. Osoby które złożyły pełnomocnictwa po odczytaniu listy pełnomocnictw nie mogą brać udziału w Walnym Zgromadzeniu.
8. Członkowie niemający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych.
9. Członek ma prawo na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni korzystać na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta Członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
10. W Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele: Krajowej Rady Spółdzielczej, Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz zaproszeni goście.

### § 23

1. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni zwołuje Zarząd raz w roku w terminie do 6 miesięcy po zakończeniu roku obrotowego.
2. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni także na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) 1/10 członków Spółdzielni,
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadku określonym w ust. 3 Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni przez organy Spółdzielni zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

### § 24

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni członkowie Spółdzielni zawiadamiani są na piśmie poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń w budynkach Spółdzielni, siedzibie Spółdzielni oraz siedzibach administracji, co najmniej na 21 dni przed terminem zebrania.
2. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza powinny być zawiadomione na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem zebrania.
3. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 1 powinno nadto zawierać informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informacje o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
4. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
5. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 3, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
6. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.
7. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni może być podzielone na części. O sposobie podziału decyduje Rada Nadzorcza Spółdzielni.

### § 25

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach 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 sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrywania straty,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, jej części lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej Spółdzielni,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do podmiotów gospodarczych oraz innych organizacji jak również występowania z nich oraz o zbywaniu udziałów i akcji,
- 7) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 10) uchwalenie zmian Statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej oraz ustalanie zasad ich wynagradzania,
- 14) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej i regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.
- 15) inne sprawy zastrzeżone do właściwości Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni na podstawie ustaw i Statutu.

## § 26

1. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 24 Statutu.
2. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę Członków uczestniczących w obradach.
3. Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni są podejmowane większością głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, biorących udział w głosowaniu z wyjątkiem uchwał, których podjęcie wymaga zgodnie z Prawem spółdzielczym lub Statutem innej większości głosów.
4. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby uczestniczyła co najmniej 3/4 ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
5. W sprawach dotyczących zmiany Statutu Spółdzielni, połączenia się Spółdzielni, odwołania członków Rady Nadzorczej oraz w innych wypadkach przewidzianych w prawie spółdzielczym wymagana jest kwalifikowana większość 2/3 głosów.
6. Głosowanie odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów do Rady Nadzorczej. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na zebraniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem.

## § 27

1. Obrady Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni wybiera prezydium w składzie: przewodniczący, z-ca przewodniczącego i sekretarz.

### § 28

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni obowiązują wszystkich członków Spółdzielni. Członek może zaskarżyć do Sądu każdą uchwałę z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, bądź dobrymi obyczajami oraz w razie gdy uchwała taka godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie członka.
2. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć Zarząd Spółdzielni. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni winno być wniesione w terminach określonych w art. 42 ustawy prawo spółdzielcze.
3. Orzeczenie sądu uchylające uchwałę Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni.

### § 29

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.

### § 30

Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.

## 2. Rada Nadzorcza

### § 31

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z 7 do 9 członków.
3. Do Rady Nadzorczej Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą uwzględnia się tylko oddane głosy "za" i "przeciw" uchwale.
5. Tryb zwoływania Rady Nadzorczej Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez Radę określa Statut Spółdzielni oraz regulaminy wydane na jego podstawie.
6. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
7. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata. Kadencja ta biegnie począwszy od Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni, na którym członkowie Rady zostali wybrani do Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni, które dokona wyboru Członków Rady na następną kadencję.
8. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
9. Nie może być członkiem Rady Nadzorczej osoba będąca pracownikiem Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna.

### § 32

1. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie w wysokości:
  - 1) dla Przewodniczącego Rady Nadzorczej 15% minimalnego wynagrodzenia, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,

- 2) dla pozostałych członków Rady Nadzorczej 10% minimalnego wynagrodzenia, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust.1 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń, z zastrzeżeniem ust. 3, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka rady w posiedzeniu w danym miesiącu.
3. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust.1, członkom organu nie przysługuje.

### § 33

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z chwilą wyboru nowej Rady Nadzorczej na następną kadencję.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania większością 2/3 głosów biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni,
  - 2) zrzeczenia się mandatu,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.

### § 34

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
  - a) badanie sprawozdań finansowych,
  - b) powoływanie biegłego rewidenta do badania rocznego sprawozdania,
  - c) dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
  - d) przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
- 3) podejmowanie uchwał w sprawach nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 9) odwoływanie i wybór członków Zarządu oraz ustalanie wynagrodzenia,
- 10) nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
- 11) zwoływanie Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni w wypadku nie zwołania go przez Zarząd,
- 12) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
- 13) uchwalenie regulaminów i zasad działania, do których Rada jest zobowiązana w niniejszym Statucie.
- 14) ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części walnego zgromadzenia z zastrzeżeniem, iż nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się

w obrębie jednej nieruchomości do różnych części walnego zgromadzenia.

### § 35

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady lub w razie jego nieobecności - Zastępca Przewodniczącego co najmniej raz na dwa miesiące.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej może być również zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu.
3. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej po wyborach zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.

### § 36

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona prezydium Rady w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz oraz przewodniczących stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie prac Rady i koordynowanie jej działalności.
3. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe oraz dokonuje wyboru prezydium komisji.
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej mają charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni.

### § 37

1. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
2. Szczegółowe zasady organizacji pracy Rady określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

## 3. Zarząd

### § 38

1. Zarząd kieruje bieżącą działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do Zarządu należy podejmowanie decyzji w sprawach niezastrzeżonych w prawie spółdzielczym i Statucie do właściwości innych organów Spółdzielni.

### § 39

1. Zarząd składa się z trzech członków, w tym Prezesa, jego Zastępców wybieranych przez Radę Nadzorczą na czas nieokreślony.
2. Wyboru i odwołania członka Zarządu dokonuje Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów w obecności 3/4 składu Rady Nadzorczej. Odwołanie członka Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
4. Z członkiem Zarządu zatrudnionym w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy w zależności od powierzonego stanowiska na podstawie powołania lub umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu pracy. Z członkiem Zarządu niezatrudnianym w Spółdzielni Rada Nadzorcza może nawiązać umowę w zależności od powierzonego stanowiska na podstawie



kodeksu cywilnego.

5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innej umowy łączącej go ze Spółdzielnią.
6. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska pracy przysługuje Zarządowi.

#### **§ 40**

1. Zarząd Spółdzielni po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni.
2. Urzędujący członek Zarządu, kierownik bieżącej działalności Spółdzielni nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi.

#### **§ 41**

Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni.

#### **§ 42**

1. Zarząd podejmuje uchwały na posiedzeniach, w których uczestniczy co najmniej dwóch członków.
2. Uchwały są podejmowane większością głosów, a jeżeli w posiedzeniu uczestniczy wyłącznie dwóch członków zarządu, jednomyślnie.
3. Protokół z posiedzenia podpisują wszyscy obecni członkowie Zarządu.
3. Funkcjonowanie i tryb pracy Zarządu oraz podział czynności pomiędzy członków Zarządu określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 43**

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod pieczętą Zarządu Spółdzielni osoby upoważnione do jego składania zamieszczają swoje podpisy.

### **4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu**

#### **§ 44**

1. Nie można być jednocześnie Członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach ich dotyczących.

#### **§ 45**

1. Członek Rady Nadzorczej i Zarządu winny czynu lub zaniedbania, przez które Spółdzielnia poniosła szkodę, odpowiada za nią osobiście.
2. Do odpowiedzialności Rady Nadzorczej i Zarządu mają odpowiednio zastosowanie przepisy Kodeksu pracy o odpowiedzialności materialnej. W wypadkach, w których przepisy te przewidują

górną granicę odszkodowania, wynosi ono w stosunku do członków Rady lub Zarządu, niezatrudnionych w Spółdzielni kwotę trzykrotnego średniego wynagrodzenia miesięcznego w Spółdzielni za ostatni kwartał.

#### § 46

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 1 Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 i 2, Rada Nadzorcza składa niezwłocznie do Zarządu wnioski o umieszczenie w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni punktu dotyczącego odwołania członka Rady Nadzorczej zawieszonoego w pełnieniu czynności.

#### § 47

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

## VI. PRAWA DO LOKALI

### 1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

#### § 48

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie na rzecz której ustanowione jest prawo lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i 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 powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa, a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lokalu mieszkalnego lub jego części 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.

8. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym wymaga zgody Spółdzielni.
9. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

#### **§ 49**

Wydane przed dniem 24 kwietnia 2001 roku przydziały lokalu mieszkalnego na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mają moc umowy między członkiem a Spółdzielnią o ustanowieniu tego prawa.

#### **§ 50**

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w nowo budowanych inwestycjach, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności i zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie takiej osoby do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego,
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które stanowić będzie podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) określenie zasad ustalenia kosztów budowy lokalu,
  - 4) postanowienia określające wielkość lokalu i pomieszczeń przynależnych,
  - 5) 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 pomiędzy kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego dla lokalu mieszkalnego może zostać ustanowione w budynku zrealizowanym w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2017 r. poz. 79 i 1442) i może być ustanowione wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 tej ustawy.

#### **§ 51**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa.
2. Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadkach niżej określonych:
  - 1) rażącego lub upornie wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym,
  - 2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w §103 Statutu, za okres co najmniej 6 miesięcy,

3. W wypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 lub 3 stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 54 Statutu ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności zgodnie z Regulaminem przyjętym Uchwałą Rady Nadzorczej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
6. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu i Regulaminu, o którym mowa w ust. 5.
7. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 50 ust.1 pkt 1 w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 103 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
8. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
9. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 6 jest opróżnienie lokalu.

## **§ 52**

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 103 Statutu.

## **§ 53**

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Nie narusza to uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
2. Małżonek, o którym mowa w ust. 1 zobowiązuje się do dokonania rozliczeń bezpośrednio z ewentualnymi spadkobiercami.

## **§ 54**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 51 Statutu, 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. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 50 Statutu, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 50 Statutu, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu. Osoba ta staje się stroną umowy o budowę lokalu, wiążącej osobę, o której mowa w § 50 Statutu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
5. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię.
6. Do momentu zawiadomienia spółdzielnia o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty związane z prawem do lokalu.
7. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.
8. 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.
9. Roszczenie, o którym mowa w ust. 7, 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.

## **2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu**

### **§ 55**

W budynkach stanowiących własność Spółdzielni - członkowie Spółdzielni, którzy w dniu 24 kwietnia 2001 r. posiadali przydział lokalu wydany przed tym terminem zachowują spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

### **§ 56**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. Zbycie prawa do części lokalu jest nieważne.
5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu.

6. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem § 6 Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

#### **§ 57**

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

#### **§ 58**

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

#### **§ 59**

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o której mowa w § 103 Statutu, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 716) stosuje się odpowiednio.
2. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.
3. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 4, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
4. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
5. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 UoSM.

#### **§ 60**

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

#### **§ 61**

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w całości lub części nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub zmianą przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

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

### § 62

Postanowienia niniejszego rozdziału stosuje się do spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, w tym do prawa do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

## 3. Prawo odrębnej własności

### § 63

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w nowo budowanych inwestycjach, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinno zawierać:
  - 1) zobowiązanie osoby, o której mowa w ust. 1 do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
  - 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) postanowienia określające rodzaj, położenie i wielkość lokalu oraz pomieszczeń przynależnych, termin przekazania członkowi lokalu do użytku oraz wysokości i terminy wpłaty zaliczek na wkład budowlany,
  - 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
2. Osoba, o którym mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadając na jego lokal.

### § 64

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

### § 65

Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby o której mowa w § 63 ust. 1 Statutu albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego pomiędzy członkiem a Spółdzielnią w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie, w terminie 2 miesięcy od uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

**§ 66**

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

**§ 67**

Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 63 ust. 1 Statutu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

**§ 68**

Postanowienia niniejszego rozdziału stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

**4. Najem lokali****§ 69**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne:
  - 1) wybudowane specjalnie z przeznaczeniem na wynajem,
  - 2) inne lokale uprzednio wolne w sensie prawnym, do których nie zostały ustanowione spółdzielcze prawa do lokalu lub prawa do odrębnej własności lokalu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami Spółdzielni. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu przysługuje członkom Spółdzielni.
3. Tryb wynajmowania lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

**§ 70**

Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowej mają zastosowanie przepisy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733 z późn. zm.).

**§ 71**

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.



## VII. ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ SPOSÓB ICH ROZLICZANIA

### 1. Przepisy ogólne

#### § 72

Osoby, które oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu są obowiązane uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie odpowiednio wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową.

#### § 73

1. Ustalenie kosztów inwestycji i poszczególnych lokali dokonuje się w oparciu o regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą zawierający:
  - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
  - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
  - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku (koszty bezpośrednie), a które są ewidencjonowane wspólnie dla większej ilości budynków i rozliczane metodami pośrednimi,
  - 4) określenie metody rozgraniczenia kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali o innym przeznaczeniu, jeżeli takie są budowane 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,
  - 6) określenie zasad partycypowania przez członków w kosztach budowy infrastruktury,
  - 7) ustalenie zasad obciążeń poszczególnych mieszkań i lokali o innym przeznaczeniu, z tytułu ich atrakcyjności.
2. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w §63, stanowi podstawę do ustalenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wysokości zaliczki na wkład budowlany.
3. Rozliczenie kosztów budowy w oparciu o całość poniesionych kosztów budowy przypadających na lokal następuje w terminie:
  - 1) 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania w przypadku wkładu mieszkaniowego,
  - 2) 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania w przypadku wkładu budowlanego,
4. Dokonane rozliczenie kosztów budowy, o którym mowa w ust. 3 zatwierdzone jest przez Zarząd w formie uchwały.

### 2. Wkłady mieszkaniowe

#### §74

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy 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. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana uczestniczyć w spłacie kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

2. Osoba zawierająca umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego lub wkładu, jaki będzie przysługiwał osobie uprawnionej oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

#### **§ 75**

Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa zmianie wartość rynkowa lokalu, osoba zawierająca umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.

#### **§ 76**

Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w przypadku modernizacji budynku jest obowiązany uzupełnić wkład mieszkaniowy.

### **3. Wkłady budowlane**

#### **§ 77**

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

#### **§ 78**

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, wnosi wkład budowlany w wysokości pokrywającej koszty zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal.
2. W przypadku nieterminowych wpłat wymaganego wkładu budowlanego Spółdzielnia nalicza ustawowe odsetki.
3. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

### **4. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu**

#### **§ 79**

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego finansowanego przy udziale kredytu komercyjnego, stosuje się odpowiednio postanowienia § 51 ust 5-9 Statutu.

#### **§ 80**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, Spółdzielnia zwraca, zgodnie z postanowieniami statutu, osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu (operat szacunkowy). 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. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu.

2. Warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części, o którym mowa w ust. 1 jest:
  - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
  - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
3. Z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 103 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Osoba zawierająca 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.

### § 81

W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, w wysokości (nominalnej) wpłaconej części zaliczki na wkład mieszkaniowy lub budowlany po potrąceniu opłaty określonej w § 9 ust 2 Statutu.

## VIII. PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

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

#### § 82

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków;
  - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 103 Statutu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub

Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

### § 83

1. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do przeniesienia własności lokali ponoszą w całości członkowie Spółdzielni ubiegający się o przeniesienie własności lokalu, bez względu czy w wyniku tych prac nastąpi przeniesienie własności na rzecz członka, czy też w dalszej fazie postępowania członek cofnie, czy też uchyli się skutecznie od oświadczenia woli w przedmiocie przeniesienia własności lokalu.
2. Członek wnoszący o zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę tytułu, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu osoby zainteresowanej.

### § 84

1. Spółdzielnia zawiera umowy o przeniesienie własności lokalu w terminie określonym w § 82 Statutu, pod warunkiem uregulowania przez członka wszystkich kosztów i opłat związanych ze zmianą tytułu prawnego do lokalu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

### § 85

Wartość rynkową określa się na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

### § 86

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 82 Statutu, jeżeli brak jest osób uprawnionych, o których mowa w § 54 ust. 1 Statutu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu nawet, jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się postanowień dotyczących rozliczenia z tytułu wkładu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

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

### § 87

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się

lokal,

- 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 103 Statutu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

### **§ 88**

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 87 Statutu 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 członka.

### **§ 89**

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługiwało 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.

### **§ 90**

Do istniejących w dniu 24 kwietnia 2001 r. praw do domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków, stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 2<sup>1</sup> Ustawy z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw. Do czasu przeniesienia własności na rzecz członka Spółdzielni mają zastosowanie zasady:

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

domu, a także udział w kosztach likwidacji Spółdzielni, o ile przeniesienie własności następuje w ramach postępowania likwidacyjnego.

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

#### **§ 91**

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
- 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 103 Statutu.

#### **§ 92**

Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpis do księgi wieczystej pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci członkowie, na rzecz których Spółdzielnia przenosi ułamkowy udział we współwłasności tego garażu zgodnie z art. 17<sup>15</sup> UoSM.

#### **§ 93**

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich udziału we współwłasności garażu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

## **IX. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

### **1. Postanowienia ogólne**

#### **§ 94**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rozrachunku gospodarczego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Zasady gospodarowania określające ponoszone koszty i ich rozliczanie w działalności eksploatacyjnej, funduszu remontu zasobów mieszkaniowych, inwestycyjnej, działalności konserwacyjno-remontowych ustala Rada Nadzorcza w formie regulaminów.

#### **§ 95**

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, Spółdzielnia może zaciągać, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie

Członków Spółdzielni. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

#### **§ 96**

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

#### **§ 97**

1. Spółdzielnia tworzy fundusze własne:
  - 1) fundusz zasobowy – powstający z opłaty rejestracyjnej, podziału nadwyżki bilansowej i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach.
  - 2) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych wnoszonych przez członków lub osoby ubiegające się o ustanowienie praw do lokali,
2. Spółdzielnia tworzy fundusze celowe określone odrębnymi przepisami,
  - 1) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni oraz właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni.
  - 3) fundusz społeczno – kulturalny,
  - 4) fundusz samorządowy,
  - 5) fundusz świadczeń socjalnych.
2. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 pkt 5-7, określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 98**

Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a następnie ze środków gromadzonych na funduszu udziałowym przed datą wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze tj. przed dniem 9 września 2017 r. oraz z funduszu remontowego.

#### **§ 99**

1. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy. Po zakończeniu roku Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe, w tym bilans i rachunek wyników.
2. Roczne sprawozdanie podlega badaniu przez biegłego rewidenta zgodnie z ustawą o rachunkowości. Uchwałę w tym przedmiocie podejmuje Rada Nadzorcza.

#### **§ 100**

1. Nadwyżka bilansowa powstała z działalności finansowej i operacyjnej Spółdzielni, pomniejszona o zapłacony podatek dochodowy od osób prawnych i inne zobowiązania Spółdzielni, podlega podziałowi na podstawie uchwały walnego zgromadzenia.
2. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się na:
  - 1) zwiększenie funduszu zasobowego,
  - 2) pokrywanie wydatków związanych z eksploatacją, remontami i utrzymanie nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni.
  - 3) zwiększenie ogólnego funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych,
  - 4) działalność społeczno-kulturalną i oświatową.

## **2. Zarządzanie nieruchomościami**

### **§ 101**

Spółdzielnia gospodaruje zasobami mieszkaniowymi powierzonymi jej z mocy ustawy lub na podstawie odrębnych umów, a w szczególności:

- 1) Nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni,
- 2) nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, w których co najmniej jeden samodzielny lokal stanowi własność Spółdzielni,
- 3) nieruchomościami co do których podjęto uchwałę o której mowa w art. 26 ust. 2 UoSM,
- 4) lokalami stanowiącymi odrębną własność, położonymi w obrębie nieruchomości, o których mowa w pkt 2.

### **§ 102**

1. Podstawową jednostką gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni jest nieruchomość zabudowana, stanowiąca przedmiot oddzielnej uchwały Zarządu, podjętej na podstawie art. 42 i 43 UoSM, zwana dalej „nieruchomością”.
2. Od dnia ustanowienia w nieruchomości, o której mowa w ust. 1, odrębnej własności co najmniej jednego lokalu, nieruchomość ta staje się „nieruchomością wspólną” w rozumieniu art. 3 ust. 2 Ustawy o własności lokali.
3. Spółdzielnia obowiązana jest do prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczenia przychodów i kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją tej nieruchomości, w tym również ewidencji wpływów i wydatków na poczet funduszu remontowego.

### **§ 103**

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni poprzez uiszczanie opłat
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, a także eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni poprzez uiszczanie opłat.
3. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej. 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.
4. Obowiązki te wykonują przez miesięczne opłaty na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.
5. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię.
6. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni mogą korzystać odpłatnie z działalności kulturalno-oświatowej prowadzonej przez Spółdzielnię, na podstawie odrębnie zawartych umów.
7. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalane według zasad określonych w umowie najmu. Najemca obowiązany jest także do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.



### **3. Ustalanie i wnoszenie opłat za używanie lokali**

#### **§ 104**

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 103, ustalana jest na podstawie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości jednobudynkowej lub wielobudynkowej.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczenia oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię, o której mowa w ust. 1, a przychodami z opłat, o których mowa w § 103 Statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

#### **§ 105**

1. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokali powstaje od dnia postawienia lokalu do dyspozycji członka Spółdzielni.
2. Opłaty, o których mowa w § 103 Statutu, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca, w przypadku nieterminowego wnoszenia opłat, Spółdzielnia będzie pobierać ustawowe odsetki za opóźnienie od następnego dnia po upływie wymaganego terminu.

#### **§ 106**

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić pisemnie członków Spółdzielni, oraz właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia.
2. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka, oraz osób, o których mowa w ust.1, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
3. Członkowie Spółdzielni, oraz właściciele niebędące członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.

#### **§ 107**

1. Okres rozliczeniowy zużywanych mediów tj., zużycia wody, odprowadzania ścieków i dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania mieszkań wynosi 12 miesięcy i trwa od 01 stycznia do 31 grudnia danego roku kalendarzowego.
2. Rozliczenie kosztów zużycia wody i ścieków dokonywana jest po zakończeniu okresu rozliczeniowego – jeden raz w roku.  
Rozliczenie kosztów zużycia wody i ścieków poza okresami rozliczeniowymi, możliwe jest w sytuacji zmiany użytkownika lokalu.
3. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dokonywane jest po zakończeniu okresu rozliczeniowego – jeden raz w roku.

#### **§ 108**

1. Użytkownicy lokalu wnoszą miesięcznie zaliczki z tytułu zużycia wody i odprowadzenia ścieków w wysokości ustalonej w Uchwale Rady Miasta zatwierdzającej taryfy zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz w oparciu o przewidywaną prognozę zużycia.

2. Wysokość miesięcznej zaliczki na centralne ogrzewanie ustalana jest w oparciu o zatwierdzone taryfy ciepła przez Urząd Regulacji Energetyki.
3. Wysokość miesięcznych zaliczek ustalonych w ust. 1 i 2 może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego, w przypadku wzrostu cen zakupu i zmian taryf zatwierdzonych przez Urząd Regulacji Energetyki.
4. W przypadku wystąpienia nadwyżki wpłaconych zaliczek nad kosztami, różnicę należną z tego tytułu zachowuje się wpłacającemu, jako bonifikatę na poczet bieżących płatności eksploatacyjnej.
5. W przypadku wystąpienia nadwyżki kosztów nad wpłaconymi zaliczkami, różnicę należną z tego tytułu Spółdzielni, użytkownik lokalu zobowiązany jest wpłacać w terminie 30 dni od daty otrzymania.

#### § 109

1. Za opłaty, o których mowa w § 103 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami niebędącymi członkami Spółdzielni osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

### X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

#### § 110

Sposób oraz zasady przeprowadzania lustracji określają przepisy art. 91 – 93a Ustawy prawo spółdzielcze.

#### § 111

Organem właściwym do publikowania ogłoszeń Spółdzielni przewidzianych w przepisach prawa jest Monitor Spółdzielczy wydawany przez Krajową Radę Spółdzielczą.

#### § 112

1. Zmiana Statutu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni podjętej większością 2/3 głosów uprawnionych do głosowania.
2. Spółdzielnia jest obowiązana uchwałą o zmianie Statutu zgłosić w ciągu 30 dni od daty jej podjęcia do Krajowego Rejestru Sądowego.
3. Zmiana Statutu wchodzi w życie z dniem wpisania do Krajowego Rejestru Sądowego.

#### § 113

W sprawach nie uregulowanych w Statucie mają zastosowanie przepisy prawa spółdzielczego i UoSM.

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

  
Grzegorz Lenik

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

  
Jerzy Rybka

SIA  
XII IV  
KRAJOWY  
ul.  
303 RZESZO  
w RZESZOWIE  
REGISTRUM GOSPODARSTWA  
REJESTRU SĄDOWEGO  
J. Kustronia

Sąd Rejonowy w Rzeszowie XII Wydział Gospodarczy KRS  
zaświadcza, że statut odpowiada co do treści statutowi objętemu  
treścią wpisu postanowieniem z dnia .....14.06.2018.....  
KRS .....174132.....



STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

Joanna Trala