

**Tekst jednolity Statutu, który zawiera zmiany dokonane uchwałami Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Jelonki” w Warszawie nr 14/2019 oraz 15/2019 z dnia 15.06.2019 r.**

**Tekst jednolity Statutu nie uwzględnia uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Jelonki” w Warszawie nr 13/2019 z dnia 15.06.2019 r., która to prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie, I Wydział Cywilny z dnia 3 kwietnia 2023 r., sygn. akt: I C 370/23 została uznana za uchwałę nieistniejącą.**

**STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „JELONKI” W WARSZAWIE**

**DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 1**


1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa JELONKI.
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa Jelonki jest dobrowolnym zrzeszeniem osób, o zmiennym składzie osobowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
3. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu oraz zarządzanie nimi.
4. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadzie rachunku ekonomicznego, zgodnie z celem i przedmiotem jej działalności.

**§ 2**

1. Siedzibą Spółdzielni jest Warszawa.
2. Spółdzielnia działa na terenie województwa mazowieckiego.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

**§ 3**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982r. – Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r. poz. 1560, z późniejszymi zmianami), ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 r. z późniejszymi zmianami) oraz niniejszego Statutu.
2. Ilekroć w Statucie jest mowa o:
  - a) lokalu, należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2015 r. poz. 1892, z późniejszymi zmianami).
  - b) lokalu mieszkalnym, należy przez to rozumieć lokal przeznaczony na cele mieszkaniowe jak również pracownia twórcy przeznaczona do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.
  - c) wartości rynkowej lokalu, należy przez to rozumieć wartość określoną przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2016 r. poz. 2147 z późniejszymi zmianami.).
  - d) osobie bliskiej, należy przez to rozumieć zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

 1

- e) osobie zamieszkałej, należy przez to rozumieć osobę zameldowaną na pobyt stały lub tymczasowo oraz osobę faktycznie przebywającą w lokalu przez okres dłuższy niż 2 miesiące kalendarzowe, choćby nie była w nim zameldowana.

#### § 4

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) zarządzanie nieruchomościami własnymi, wspólnymi lub przekazanymi w drodze umowy w administrację Spółdzielni,
- 2) prowadzenie działalności remontowo – budowlanej oraz konserwacyjnej na użytek własny, członków i innych osób zamieszkałych na terenie nieruchomości, którymi Spółdzielnia zarządza,
- 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, z możliwością uzyskania odrębnej własności tych lokali,
- 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 6) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na rzecz członków i innych osób zamieszkałych na terenie nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi (art.4 ust.5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych),
- 7) budowanie garaży wielostanowiskowych w celu udostępnienia członkom miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych,
- 8) nabywanie gruntów na własność lub w użytkowanie wieczyste na cele inwestycyjne
- 9) sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną w przypadku, o który mowa w art. 26 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### § 5

Spółdzielnia może być członkiem spółdzielczego związku rewizyjnego lub innej organizacji społecznej.

## DZIAŁ II. CZŁONKOWIE

### Rozdział 1. Powstanie członkostwa

#### § 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
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. 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.

#### § 7

Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) nabycia ekspektatywy własności;
- 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
- 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;

#### § 8

1. Osoby wstępujące do Spółdzielni, o których mowa w § 6 ust. 4 stają się członkami z chwilą podjęcia przez Zarząd uchwały o przyjęciu ich w poczet członków.
2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, datę oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do tych czynności – podpis składa jej przedstawiciel ustawowy lub opiekun.
4. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
5. (skreślony)
6. Uchwała w sprawie przyjęcia do Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale o przyjęciu w poczet członków zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia.
7. (skreślony)
8. (skreślony)

#### § 9

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

#### § 10

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsca zamieszkania /w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi – ich nazwę i siedzibę/, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet wpisu w rejestr członków, datę ustania członkostwa oraz stan zadłużenia z tytułu opłat lokalowych.
2. Prawo przeglądania rejestru przysługuje członkowi Spółdzielni, jego małżonkowi oraz wierzycielowi członka lub Spółdzielni.

## Rozdział 2. Prawa i obowiązki członków

### § 11

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członek Spółdzielni ma prawo:
  - 1) uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu;
  - 2) wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni;
  - 3) zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, wnioskami polustracyjnymi i informacjami o ich realizacji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, własnymi aktami członkowskimi oraz umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi;
  - 4) otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi;
  - 5) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności;
  - 6) do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności;
  - 7) do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z wszelkich urządzeń użytku ogólnego stanowiących własność Spółdzielni i usług Spółdzielni;
  - 8) odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podejmowanych przez organy Spółdzielni – na zasadach określonych w Dziale III Statutu;
  - 9) uzyskania lokalu mieszkalnego na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego oraz używania go od chwili protokolarnego przekazania go przez Spółdzielnię;
  - 10) - (skreślony)
  - 11) do przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w odrębną własność;
  - 12) do przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność;
  - 13) uzyskania odrębnej własności lokalu na warunkach określonych w Statucie;
  - 14) do udziału w nadwyżce bilansowej.
3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
4. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów wymienionych w ust.2 pkt.4, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący ich otrzymanie.
5. Zasady udostępniania dokumentów członkom Spółdzielni oraz koszty sporządzania odpisów dokumentów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.



## § 12

### 1. Członek Spółdzielni obowiązany jest:

- 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu i opartych na nich regulaminów,
  - 2) (skreślony)
  - 3) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
  - 4) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu mieszkalnego, użytkowego lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym,
  - 5) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianach danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
  - 6) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni na zasadach określonych w ustawie Prawo spółdzielcze,
  - 7) przystąpić w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie do podpisania aktu notarialnego, dotyczącego ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz pokryć związane z tym wydatki.
  - 8) do złożenia w Spółdzielni oświadczenia o liczbie osób zamieszkałych w lokalu, a w przypadku zmiany liczby osób zamieszkałych w lokalu do złożenia oświadczenia aktualizującego te dane, w terminie 14 dni od daty objęcia lokalu lub zaistnienia zmiany ilości zamieszkałych osób.
  - 9) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych oraz odczytu wskazań tych urządzeń, jak również w innych przypadkach wskazanych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.

## Rozdział 3. Wpisowe i udziały

### § 13

(skreślony)

## Rozdział 4. Ustanie członkostwa

### § 14

#### 1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:

- 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.
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych tj. gdy zacznie obowiązywać właściciele lokali w określonym budynku ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w danej 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 tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

### § 15-19

5



(skreślone)

### § 20

1. Członka Spółdzielni, który zmarł, skreśla się z listy członków ze skutkiem od dnia jego śmierci.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.
3. Osobę, której członkostwo w spółdzielni ustało, skreśla się z rejestru członków spółdzielni.

## **DZIAŁ III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE**

### § 21

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje Statut, powinny być przekazywane członkom i innym zainteresowanym pisemnie listami poleconymi lub za pokwitowaniem odbioru.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany.
3. Członek Spółdzielni obowiązany jest zawiadomić ją o każdej zmianie swojego adresu. Pismo zwrócone na skutek niezgłoszenia zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

### § 22

1. Wnioski członków Spółdzielni w sprawach pomiędzy Członkiem a Spółdzielnią powinny być rozpatrywane w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest szczególnie skomplikowana – w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia.
2. O uchwale organu Spółdzielni członek powinien być zawiadomiony w ciągu 7 dni od jej podjęcia. Decyzja odmowna powinna zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie, trybie i terminie wniesienia odwołania, a także o skutkach niedochowania terminu. Odwołanie powinno zostać wniesione na piśmie.
3. Od uchwał Zarządu przysługuje członkowi odwołanie do Rady Nadzorczej w terminie jednego miesiąca od daty otrzymania zawiadomienia o podjętej uchwale. Odwołanie powinno być rozpatrzone w terminie 2 miesięcy od jego wniesienia, a o rozstrzygnięciu członek powinien zostać powiadomiony w terminie dwóch tygodni od jego podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać treść uchwały wraz z uzasadnieniem.
4. Decyzja Rady Nadzorczej podjęta wskutek rozpatrzenia odwołania oraz decyzja Zarządu, od której odwołania nie wniesiono są ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
5. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy i zostało przez odwołującego się usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami.
6. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w I instancji służy odwołanie do sądu.

### § 23

1. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
2. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

## **DZIAŁ IV. PRAWA DO LOKALI**

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

### § 24

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 w statucie spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy. Umowa ta powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności..
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.

#### § 25

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

#### § 26

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto zawierać:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową określonych w umowie,
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) określenie zasad ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Umowa o budowę lokalu może być rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem warunków, o których mowa w § 45 Statutu.

#### § 27

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem

W<sup>7</sup>



rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty.

3. W wypadku, gdy prawo, o którym mowa w ust. 1 przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

#### § 28

Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

#### § 29

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło prawo do lokalu. 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 związane z użytkowaniem lokalu.

#### § 30

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 27 roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje osobom bliskim, o których mowa w § 3 ust. 2 pkt 4.
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. 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.
4. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

#### § 31

1. Do zachowania roszczeń, o których mowa w § 30 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona zamieszkiwała z byłym członkiem.
2. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, za używanie lokalu.

#### § 32

1. W przypadku śmierci osoby oczekującej na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie umowy o budowę lokalu, osobom bliskim, które miały wspólnie z tą osobą zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.



2. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy. Osoba, która wstąpiła w uprawnienia osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na mocy orzeczenia sądu bądź została wybrana przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, staje się stroną umowy o budowę lokalu.

### § 33

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą gdy orzeczenie sądu o wygaśnięciu tego prawa stanie się prawomocne. Zgodnie z orzeczeniem sądu, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

### § 34

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 30, § 31 i § 32 ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
2. Zawiadomienia o przetargu Spółdzielnia wywiesza w budynkach Spółdzielni oraz ogłasza w prasie lokalnej.
3. Tryb i zasady przetargu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

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

### § 35

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

### § 36

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. (skreślono)
5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu, zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

### § 37

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę nie będącą członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu całości lub części lokalu, nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.
2. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby wymienione w ust.1 zobowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności w terminie 14 dni od jej dokonania.

3. Umowy zawarte przez osoby wymienione w ust.1 w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

#### § 38

1. W wypadku, gdy następuje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego obciążonego hipoteką, prawo to nie wygasa, lecz przechodzi na Spółdzielnię. Prawo do lokalu nabyte w ten sposób Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy.
2. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa, po potrąceniu nie wniesionej przez członka części wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu, także kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz z tytułu obciążenia hipoteką.
3. Obowiązek Spółdzielni, o którym mowa w ust.2 powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

#### § 39

1. (skreślony)
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela..
3. Przedstawiciel (pełnomocnik) uprawniony jest do udziału w Walnym Zgromadzeniu, jednak przedstawicielowi nie przysługuje czynne i bierne prawo wyborcze ani prawo udziału w głosowaniu.
4. W przypadku określonym w ust.2 prawo ubiegania się o członkostwo Spółdzielni przysługuje tylko jednemu ze spadkobierców.

#### § 40

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

#### § 41

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 71 Statutu oraz rażącego lub uporczywego wykraczania osoby, korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnych uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Z żądaniem, o którym mowa w ust.1 występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.
3. Osobom, których lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

### **Rozdział 3. Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego**

#### § 42

1. W budynkach stanowiących własność Spółdzielni prawo używania lokali użytkowych przysługuje na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego członkom, którym przydzielono je przed dniem 24 kwietnia 2001 r.
2. Do spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego przepisy Rozdziału 2 stosuje się odpowiednio.

### **Rozdział 4. Odrębna własność lokalu**

#### § 43

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w nowej inwestycji prowadzonej przez Spółdzielnię, zawiera ona umowę o budowę lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu. Umowa, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto zawierać:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu
  - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych.
2. Osoba, o której 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 jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Przepisy ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

#### § 44

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 43 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej ekspektatywą odrębnej własności lokalu. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabywanie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### § 45

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 43 ust. 1.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 43 ust. 1, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 43
3. Wypowiedzenie umowy może nastąpić na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego chyba, że strony w umowie postanowią inaczej.

#### § 46

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 43 ust. 1, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu wymaga formy notarialnej i może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 43 które wraz z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

#### § 47

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień art. 42 ust.3 pkt.1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (D.U. z 2013 r. poz. 1222 z późn.zm.).

#### § 48

1. Jeżeli prawo do odrębnej własności lokalu należy do kilku osób członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, z zastrzeżeniem § 6.

### **Rozdział 5. Przekształcanie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo własnościowe**

#### § 49

(skreślony)

### **Rozdział 6. Przekształcanie we własność spółdzielczych praw do lokalu**

#### § 50

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia obowiązana jest zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 71 ust. 1 Statutu,
  - 2) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 26 ust. 1 pkt. 1, w tym odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.
  - 3) spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa, jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust.1 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że budynek w którym znajduje się lokal jest wybudowany na gruncie do którego spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego.
3. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni.
4. Po śmierci członka, który wystąpił z żądaniem, o którym mowa w ust.1, jeżeli brak jest osób uprawnionych, o których mowa w § 30 ust.1 Statutu, spadkobiercom przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni.
5. W przypadku określonym w ust. 4 uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

#### § 51



1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 71 ust. 1 Statutu,
  - 2) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że budynek, w którym znajduje się lokal, jest wybudowany na gruncie, do którego spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego.
2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Po śmierci członka, który wystąpił z żądaniem, o którym mowa w ust.1, jego spadkobiercom przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni.
4. W przypadku określonym w ust 3, stosuje się odpowiednio § 50 ust.5

#### § 52

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia obowiązana jest zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia na niego ułamkowego udziału we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego spłat, o których mowa w § 51 ust. 1.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby zgodnie z postanowieniami § 51 ust. 2.
3. W przypadku śmierci członka, który wystąpił z żądaniem, o którym mowa w ust.1, stosuje się odpowiednio § 50 ust 4 i 5.

#### § 53

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia zobowiązana jest zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez nią :
  - 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu,
  - 2) spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej.
2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają najemcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### § 54

1. Członek Spółdzielni, który w dniu 24 kwietnia 2001 r. zamieszkuje w należącym do niej mieszkaniu rotacyjnym, staje się w tym dniu najemcą tego mieszkania w rozumieniu ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, a jeżeli przed tym dniem wniósł wymagany wkład mieszkaniowy – staje się osobą uprawnioną do ustanowienia na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Postanowienie zawarte w ust. 1 nie narusza praw nabytych członka Spółdzielni, o którym mowa w ust. 1, do zawarcia umowy w sprawie ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do innego lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności takiego lokalu.

### DZIAŁ V. WKŁADY BUDOWLANE I MIESZKANIOWE – ZASADY ROZLICZEŃ

## § 55

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową, zgodnie z postanowieniami statutu i zawartymi umowami.

## § 56

1. Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowej i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się w dwóch etapach:
  - a) wstępnie w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
  - b) ostatecznie na podstawie zestawienia kosztów poniesionych przez Spółdzielnię - w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
2. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych lub prawo odrębnej własności stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
3. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych.
4. Sposób i zasady rozliczania kosztów budowy, ustalania wartości początkowej lokali oddawanych do użytku w nowej inwestycji uchwała Rada Nadzorcza.

## § 57

1. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy, w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych źródeł.
2. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Wnoszenie wkładu mieszkaniowego przez członka może być rozłożone na raty, jeżeli Spółdzielnia uzyskała na sfinansowanie inwestycji kredyt lub ma odpowiednie rezerwy środków własnych. W przypadku rozłożenia wkładu na raty, członek ponosi koszty związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.

## § 58

1. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 2, 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..
2. Wysokość wkładu mieszkaniowego, do wniesienia którego zobowiązany jest członek spółdzielni, o którym mowa w ust. 1, odpowiada wysokości zwróconego przez Spółdzielnię osobie uprawnionej wniesionego wkładu mieszkaniowego albo jego wniesionej części, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu, bez uwzględniania długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

3. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna..

#### § 59

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym 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 § 71 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1 jest opróżnienie lokalu, do którego prawo wygasło.
4. (skreślono)
5. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu, ustalona w sposób określony w ust. 1 i 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od członka obejmującego lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

#### § 60

W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w § 32, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 59, nie wyższą niż wniesiony wkład mieszkaniowy, w terminie nie dłuższym niż 6 miesięcy od dnia rozliczenia kosztów budowy przypadających na lokal bądź w terminie 30 dni do dnia zawarcia umowy o wybudowanie lokalu z inną osobą niebędącą osobą, o której mowa w § 32.

#### § 61

(skreślony)

#### § 62

Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

#### § 63

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu, do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, z winy Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany, z zastosowaniem zasad określonych w § 60. Przyczyny rozwiązania umowy określa umowa o budowę lokalu.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 62, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie umowy może nastąpić jeżeli osoba, o której mowa w § 62:
  - 1) nie wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie, w wysokości i terminie w niej określonym,
  - 2) nie przystąpi do zawarcia umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu w terminie wskazanym w umowie.
4. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 pkt 2 zwrot wkładu budowlanego następuje w wysokości nie wyższej niż wkład wniesiony, w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia dokonania wpłaty wkładu budowlanego przez osobę wstępującą w miejsce osoby, o której mowa w § 62.

#### § 64

1. W razie wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa po potrąceniu należności z tytułu nie wniesionej przez członka części wkładu budowlanego, a w przypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
2. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu.
3. W wypadkach gdy ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię.
4. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 3, spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
5. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w ust. 1 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

#### § 65

1. Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka, o którym mowa w § 64 ust. 1, powinno być dokonane na dzień zbycia lokalu w drodze przetargu.
2. Warunkiem wypłaty wartości własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

#### § 66

Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

#### § 67

Spółdzielnia jest uprawniona do dokonania potrąceń

- 1) z wkładu mieszkaniowego lub jego wniesionej części, należnego osobie uprawnionej,
- 2) z równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, należnego osobie uprawnionej,

roszczeń wzajemnych wobec członka, któremu przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, z tytułu nie wniesionych opłat za używanie lokalu, a także innych opłat przysługujących Spółdzielni, a w szczególności: kosztów ustalenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę.

## DZIAŁ VI. UŻYWANIE LOKALI

### Rozdział 1. Zasady używania lokali

#### § 68

1. Członek Spółdzielni mający tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, korzysta z niego na zasadach określonych postanowieniami Statutu oraz uchwalonego przez Radę Nadzorczą regulaminu używania lokali i zasad utrzymania porządku w budynkach i na terenie osiedla.



2. Lokal, o którym mowa w ust. 1, powinien być używany na cele zgodne z jego przeznaczeniem. Członek Spółdzielni może w lokalu mieszkalnym wykonywać czynności zawodowe, jeżeli nie są uciążliwe dla innych mieszkańców, nie naruszają substancji budynku ani zasad porządku domowego.
3. W przypadku podjęcia w mieszkaniu działalności gospodarczej, Spółdzielnia może obciążyć członka zwiększonymi z tego powodu kosztami eksploatacji budynku wyliczonymi z uwzględnieniem sytuacji faktycznej, gdy większa intensywność użytkowania zwiększa koszty i opłaty za usługi komunalne.
4. Członek Spółdzielni zamierzający podjąć działalność gospodarczą w lokalu mieszkalnym powinien powiadomić o tym fakcie Spółdzielnię, co najmniej z 2 tygodniowym wyprzedzeniem.

#### § 69

1. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.
2. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.
3. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu, o którym mowa w ust. 2 ma wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

#### § 70

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia tym osobom innego lokalu.
2. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile zawarta ze Spółdzielnią umowa nie stanowi inaczej.
3. Spółdzielnia współpracuje z organami samorządu terytorialnego oraz instytucjami i organizacjami, które mogą ułatwić uzyskanie innego mieszkania przez osoby wymienione w ust. 1, udziela im potrzebnych informacji oraz bezzwłocznie dokonuje rozliczenia zobowiązań.

### **Rozdział 2. Opłaty za używanie lokali**

#### § 71

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uiszczać opłaty na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali, są obowiązani uiszczać opłaty na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, zgodnie z postanowieniami Statutu.
3. Właściciele lokali nie będący 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 stanowiące mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w zasobach Spółdzielni. Właściciele lokali nie będący członkami uiszczają opłaty na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem § 112 Statutu.

4. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.
5. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-4, solidarnie z członkami Spółdzielni odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
6. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 5 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
7. Opłaty o których mowa w ust. 1-4 przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.

#### § 72

1. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w § 71, niezależne od spółdzielni, obejmują w szczególności pokrycie kosztów z tytułu podatku od nieruchomości, opłat za użytkowanie wieczyste gruntu, ubezpieczeń, dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy energii elektrycznej do wspólnego użytku, dostawy wody i odprowadzania ścieków, zużycia wody na cele gospodarcze, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów oraz wymiany wodomierzy, natomiast koszty zależne od spółdzielni obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, utrzymania zieleni, domofonów, koszty konserwacji bieżącej oraz świadczenia na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych (fundusz remontowy) Spółdzielni.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w § 71 ust. 2, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach, stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.

#### § 73

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 71, jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości jednobudynkowej. Istnieje możliwość ustanowienia różnych opłat dla:
  - 1) wszystkich lokali Spółdzielni,
  - 2) wszystkich lokali w danej nieruchomości.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten powinien określać jednostkę rozliczeniową kosztów. Jednostką tą jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, a w odniesieniu do niektórych elementów kosztów liczba osób zamieszkałych w lokalu lub lokal a w przypadku dostaw ciepła, wody i gazu – wskazania urządzeń pomiarowych.
3. Różnica między faktycznymi kosztami i faktycznymi przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni w wyodrębnionej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości w roku następnym.

#### § 74

1. Opłaty, o których mowa w § 71, powinny być wnoszone bieżąco, co miesiąc z góry do dnia 20-go każdego miesiąca. Na żądanie członka Spółdzielni jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują prawa do lokali, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, natomiast w przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, o których mowa w § 72 – co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później

niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

3. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.
4. Od nie uiszczonych w terminie opłat Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe. Wysokość należności z tytułu naliczonych odsetek Zarząd może w uzasadnionych przypadkach odpowiednio zmiarkować.

### **Rozdział 3. Konserwacja i naprawy lokali**

#### **§ 75**

1. Do obowiązków Spółdzielni należą naprawy i remonty wewnątrz lokali w zakresie:
  - 1) instalacji wody zimnej i ciepłej – instalacja do zaworu odcinającego dopływ wody do lokalu wraz z wodomierzami,
  - 2) instalacji kanalizacji – piony kanalizacyjne wraz z trójnikiem znajdującym się na pionie głównym,
  - 3) instalacji gazowej – instalacja do kurka odcinającego kuchnię gazową w lokalu,
  - 4) wentylacji grawitacyjnej – szczelność i drożność kanałów,
  - 5) instalacji centralnego ogrzewania – cała instalacja,
  - 6) instalacji domofonowej – do aparatu w lokalu.
2. Obowiązki Spółdzielni w zakresie instalacji elektrycznej ograniczają się do dokonywania napraw tej instalacji do zacisków wejściowych gniazd bezpiecznikowych w lokalu, w przypadku stosowania wyłącznika różnicowo-prądowego na zaciskach wejściowych wyłącznika.
3. Spółdzielnia może rozszerzyć swoje obowiązki odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokalu poza zakres ustalony w ust. 1 i w ust. 2, zapewniając na ten cel odpowiednie środki z funduszu remontowego lub stawki eksploatacyjnej.
4. Szczegółowy zakres obowiązków Spółdzielni i jej członków w odniesieniu do napraw wewnątrz lokali, ich używania i utrzymania porządku określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
5. Koszt usunięcia szkód wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża członka Spółdzielni.

#### **§ 76**

Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków Spółdzielni zajmujących te lokale.

#### **§ 77**

1. Członek Spółdzielni zobowiązany jest, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, udostępnić Spółdzielni lokal celem:
  - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka,
  - 3) wykonania koniecznych robót w przypadku, gdy lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy.
2. Jeżeli rodzaj remontu tego wymaga, członek zobowiązany jest w uzgodnionym terminie przenieść się na koszt Spółdzielni do lokalu zamiennego na okres wykonywania prac. Okres ten nie może przekraczać 12 miesięcy i musi być ściśle oznaczony oraz podany do wiadomości członka.
3. Za okres, o którym mowa w ust.2 członek wnosi opłaty jedynie za używanie lokalu zamiennego, które nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

4. Pod nieobecność członka Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w przypadku awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale.
5. Postanowienie ust.4 ma również zastosowanie gdy członek odmawia niezwłocznego udostępnienia lokalu w przypadku awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody.

#### **Rozdział 4. Najem lokali**

##### **§ 78**

1. Samodzielne lokale mieszkalne, stanowiące własność Spółdzielni i nie obciążone prawami osób trzecich Spółdzielnia może oddawać do używania osobom fizycznym na podstawie umów najmu zawieranych w formie pisemnej.
2. Lokale, o których mowa w ust.1 w przypadku braku ofert na wynajem na cele mieszkalne lub zainteresowanych ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności mogą być wynajmowane na inne cele, po uzyskaniu stosownego pozwolenia na zmianę sposobu użytkowania lokalu od organu administracji architektoniczno-budowlanej.
3. Wyłonienie najemców lokali mieszkalnych następować będzie według zasad uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

##### **§ 79**

1. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz w wysokości ustalonej w umowie.
2. Wysokość czynszu, o której mowa w ust.1 nie może być niższa od opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni.

##### **§ 80**

1. Lokale użytkowe mogą być wynajmowane członkom oraz innym osobom fizycznym i prawnym na prowadzenie działalności gospodarczej lub na ich inne potrzeby.
2. Najemcy lokali użytkowych opłacają czynsz w wysokości określonej umową najmu.
3. Wyłanianie najemców lokali użytkowych następować będzie według zasad uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

#### **DZIAŁ VII. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

##### **§ 81**

Organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie,
- 2) Rada Nadzorczą,
- 3) Zarząd,
- 4) Rady Budynków.

##### **§ 82**

1. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów z wyłączeniem wyborów do Rady Budynku. Każdy członek ma jeden głos, niezależnie od liczby udziałów.
2. Odwołanie członka organu następuje w głosowaniu tajnym z wyjątkiem odwołania członka Rady Budynków.
3. Uchwały organów Spółdzielni podejmowane są zwykłą większością głosów, z wyjątkiem uchwał, których podjęcie w myśl postanowień Statutu lub ustawy wymaga większości kwalifikowanej. Przy obliczaniu głosów dla podjęcia uchwały zwykłą większością głosów liczy się jedynie głosy oddane „za” i „przeciw”. Przy obliczaniu głosów dla podjęcia uchwały większością kwalifikowaną liczy się głosy oddane „za” i „przeciw” oraz „wstrzymujące się”, zaś uchwała jest podjęta większością kwalifikowaną, jeżeli głosów „za” jest więcej niż łączna liczba głosów „przeciw” i „wstrzymujących się”.
4. Większość kwalifikowana wymagana jest:
  - 1) 2/3 – dla podjęcia uchwały o:



- a) zmianie Statutu,
  - b) połączeniu Spółdzielni z inną spółdzielnią,
  - c) odwołaniu członka Rady Nadzorczej,
- 2) 3/4 - dla podjęcia uchwał o likwidacji Spółdzielni.

## Rozdział 1. Walne Zgromadzenie

### § 83

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem, w którym ma prawo uczestniczyć każdy pełnoletni członek Spółdzielni. Małoletni reprezentowany jest przez przedstawiciela ustawowego.
2. Członek Spółdzielni może być reprezentowany przez pełnomocnika na podstawie pełnomocnictwa udzielonego w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Pełnomocnictwo stanowi załącznik do protokołu Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia. Członkowie Spółdzielni – osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych pełnomocników.
3. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym:
  - 1) Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu,
  - 2) Przedstawiciele Związku Rewizyjnego i Krajowej Rady Spółdzielczej,
  - 3) Osoby zaproszone przez Zarząd lub Radę Nadzorczą.
4. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.

### § 84

Walne Zgromadzenie odbywa się w jednym miejscu i czasie dla wszystkich uprawnionych członków Spółdzielni.

### § 85

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, oświatowej i społeczno-kulturalnej Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w sprawie podjęcia przez Spółdzielnię nowej działalności inwestycyjnej, jej założeniach organizacyjnych i finansowych oraz w sprawach remontów budynków,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych, sprawozdań finansowych i bilansu, ocena wyników działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni i jej organów w tych sprawach,
- 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 lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, z wyłączeniem ustanawiania prawa odrębnej własności lokali i przenoszenia jej na członków,
- 6) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jakie Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych i występowania z nich,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, jej podziału oraz likwidacji,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie zmian Statutu,
- 10) uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie utworzenia funduszy celowych nie wymienionych w § 114 Statutu,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu,
- 13) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej, szczegółowe zasady wyboru określa Regulamin Walnego Zgromadzenia,

- 14) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 15) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie, a także wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
- 16) podejmowanie uchwał w sprawie obciążenia członków Spółdzielni kosztami związanymi z działalnością społeczną, oświatowo – kulturalną.
- 17) Wyrażanie zgody na wpisanie kwot określonych w art. 6 ust.2 ustawy z dnia 14.06.2007r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw, na poczet wpłat przypadających od osób wymienionych w art.6 ust 2 ustawy na fundusz remontowy.

#### § 86

1. Zwoływanie Walnego Zgromadzenia należy do Zarządu.
2. Walne Zgromadzenie Zarząd zwołuje przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej jednej dziesiątej członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem jego celu.
5. W przypadku wskazanym w ust. 3, Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
6. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas miejsce, porządek oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

#### § 87

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 86 ust. 6.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy w wyjątkiem tych, które zostały wniesione do porządku obrad na podstawie ust. 6, odroczyć ich rozpatrzenie do następnego posiedzenia, a także zmienić kolejność ich rozpatrywania.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
4. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
5. W sprawach:
  - 1) likwidacji Spółdzielni,
  - 2) przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyło łącznie co najmniej 10% ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
6. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać:
  - 1) Zarząd,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Członkowie.

7. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, o których mowa w ust. 6 powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
8. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 6, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
9. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
10. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

#### § 88

1. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem, o którym mowa w § 82, odwołania członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej.
2. Na żądanie, co najmniej 10 członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza tajne lub imienne głosowanie również w innych sprawach – nie dotyczy to wyboru prezydium Walnego Zgromadzenia i komisji powoływanych przez Walne Zgromadzenie.

#### § 89

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący Walnego Zgromadzenia i sekretarz.
2. Protokół Walnego Zgromadzenia jest wydawany na żądanie członkom Spółdzielni, związkowi rewizyjnemu, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Radzie Spółdzielczej.
3. Kopia protokołu Walnego Zgromadzenia dla członka Spółdzielni wydawana jest odpłatnie.

#### § 90

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, a jeżeli powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
6. Termin, o którym mowa w ust. 5, w odniesieniu do członka zaskarżającego uchwałę w trybie § 19 ust. 6 Statutu biegnie od dnia zawiadomienia członka o uchwale.

#### § 91

Tryb prowadzenia obrad Walnego Zgromadzenia, podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Walnego Zgromadzenia określa jego regulamin.

## Rozdział 2. Rada Nadzorcza

#### § 92

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w liczbie 15 członków.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.
4. Członkowie Rady Nadzorczej są wybierani na okres trzech lat. W wyborach uzupełniających członkowie Rady Nadzorczej są wybierani na okres do końca kadencji.
5. Kadencja Rady Nadzorczej trwa nie dłużej niż trzy lata począwszy od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady Nadzorczej na następną kadencję.
6. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
7. Członkowie Rady Nadzorczej, którzy zostali odwołani przez Walne Zgromadzenie z pełnionych funkcji, nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej Spółdzielni do końca bieżącej kadencji.
8. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa w następujących wypadkach:
  - 1) z upływem kadencji,
  - 2) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 3) zrzeczenia się mandatu,
  - 4) z chwilą nawiązania stosunku pracy w Spółdzielni,
  - 5) odwołania przed upływem kadencji przez Walne Zgromadzenie.
9. Jeżeli Rada Nadzorcza wyznaczy w razie konieczności jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu, członkostwo tych osób w Radzie Nadzorczej ulega zawieszeniu na czas pełnienia tej funkcji.
10. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wygodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń i wynosić będzie 25% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.”

#### § 93

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej Spółdzielni,
- 2) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej z uwzględnieniem art.6 ust.4 i 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 3) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni w szczególności poprzez:
  - a) badanie okresowych sprawozdań z działalności Spółdzielni oraz sprawozdań finansowych, wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
  - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
  - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
- 4) bezpośrednia kontrola realizacji uchwalonych przez Radę Nadzorczą planów gospodarczych i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej Spółdzielni,
- 5) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę bilansu,
- 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 7) wybór członków Zarządu w trybie konkursu oraz odwoływanie członków Zarządu,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach przez dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,

- 9) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 10) (skreślony),
  - 11) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w wypadkach wymienionych w Statucie,
  - 12) uchwalanie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, uchwalanie wysokości opłat za używanie lokali,
  - 13) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy, ustalania wartości początkowej lokali oddawanych do użytku z nowej inwestycji i wysokości wkładów,
  - 14) uchwalanie zasad gospodarowania funduszami celowymi Spółdzielni,
  - 15) uchwalanie regulaminów nie zastrzeżonych w Statucie dla innych organów Spółdzielni,
  - 16) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania Spółdzielni do organizacji społecznych i występowania z nich
  - 17) przedstawienie wniosków z przeprowadzonej lustracji.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

#### § 94

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona przewodniczącego, jego zastępcę, sekretarza, komisję rewizyjną oraz może powołać inne Komisje w miarę potrzeby, stałe lub czasowe, ustalając zakres ich działalności.
2. Przewodniczący Rady Nadzorczej, jego zastępca, sekretarz oraz przewodniczący komisji stałych stanowią prezydium Rady Nadzorczej, które organizuje jej bieżącą pracę.
3. W celu sprawnego zorganizowania pracy Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej może żądać od Zarządu wyjaśnień na piśmie i udostępnienia niezbędnych dokumentów, będących przedmiotem badania na posiedzeniu Rady Nadzorczej.
4. Posiedzenia Rady Nadzorczej są zwoływane co najmniej raz na dwa miesiące przez osoby określone w ust.2. Posiedzenie Rady powinno być zwołane na wniosek pięciu jej członków oraz na wniosek Zarządu w terminie 14 dni od dnia złożenia wniosku.
5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie zarządu, pracownicy spółdzielni, członkowie spółdzielni oraz inne osoby zaproszone przez Prezydium Rady Nadzorczej
6. Rada Nadzorcza jest zdolna do podejmowania uchwał w obecności więcej niż połowy jej składu osobowego wybranego przez Walne Zgromadzenie.
7. Głosowanie na posiedzeniach Rady Nadzorczej odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Prezydium Rady Nadzorczej oraz członków Zarządu.
8. Na żądanie 1/3 członków Rady Nadzorczej obecnych na posiedzeniu, Przewodniczący zarządza tajne lub imienne głosowanie także w innych sprawach.

#### § 95

Szczegółowe zasady dotyczące działalności Rady Nadzorczej i jej spraw organizacyjnych określa jej Regulamin.

### Rozdział 3. Zarząd

#### § 96

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Szczegółowe zasady dotyczące działalności Zarządu i jego spraw organizacyjnych określa jego regulamin.

#### § 97

1. Zarząd składa się z 2 członków – Prezesa i Zastępcy Prezesa wybieranych przez Radę Nadzorczą.



2. Członkiem Zarządu nie może być osoba wobec której toczy się postępowanie karne lub karno-skarbowe przed sądami, organami ścigania lub organami karno-skarbowymi. Należy to potwierdzić przez złożenie stosownego oświadczenia
3. Członków Zarządu, w tym - Prezesa i jego Zastępcę, wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza. Członków Zarządu wybiera Rada Nadzorcza bezwzględną większością głosów spośród kandydatów wyłonionych w drodze konkursu.
4. Z członkiem Zarządu zatrudnianym w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę lub inną umowę, której przedmiotem jest świadczenie pracy. Umowa może być zawarta na okres próbny.
5. Rada Nadzorcza może w każdym czasie odwołać członka Zarządu zwykłą większością głosów. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień ze stosunku pracy.

#### § 98

1. Członkostwo w Zarządzie ustaje w przypadkach:
  - 1) zrzeczenia się funkcji członka Zarządu,
  - 2) odwołania uchwałą Rady Nadzorczej,
  - 3) odwołania uchwałą Walnego Zgromadzenia, w przypadku nieudzielenia absolutorium.
2. W razie ustania członkostwa Rada Nadzorcza rozwiązuje z członkiem Zarządu umowę o pracę lub inną umowę, o której mowa w § 97 ust. 3.
3. Na miejsce członka Zarządu, którego członkostwo w Zarządzie ustało, Rada Nadzorcza w terminie nie dłuższym niż 14 dni dokonuje wyboru nowego członka Zarządu, a w razie konieczności wyznacza jednego lub kilku ze swoich członków, do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu.
4. Rada Nadzorcza wyznaczając jednego lub kilku swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu powinna określić, na które stanowisko w zarządzie wyznacza swego członka.

#### § 99

1. Do zakresu działania Zarządu należą wszystkie sprawy niezastrzeżone w przepisach prawa lub w Statucie dla innych organów.
2. Zarząd w szczególności:
  - 1) podejmuje uchwały w sprawie przyjmowania członków do Spółdzielni,
  - 2) zawiera umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, umowy o budowę lokali i inne umowy przewidziane w postanowieniach Statutu oraz umowy dotyczące przywrócenia tytułu prawnego do lokalu, zgodnie z postanowieniami art. 7 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. poz. 1596),
  - 3) składa oświadczenia woli w imieniu Spółdzielni wobec jej członków i osób trzecich,
  - 4) opracowuje projekty planów gospodarczych Spółdzielni i jej programów działalności społecznej i kulturalnej,
  - 5) prowadzi gospodarkę Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i podejmuje niezbędne czynności dla zabezpieczenia majątku Spółdzielni,
  - 6) zaciąga za zgodą Rady Nadzorczej kredyty bankowe i inne zobowiązania pieniężne oraz udziela pełnomocnictw w sprawach przekraczających zwykły zarząd,
  - 7) sporządza sprawozdania roczne, bilans i żądane przez właściwe organy inne sprawozdania okresowe,
  - 8) sporządza projekty uchwał podejmowanych przez Walne Zgromadzenie i Radę Nadzorczą,
  - 9) zwołuje Walne Zgromadzenie,
  - 10) przedstawia Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu oraz Radzie Nadzorczej.

#### § 100

1. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez Prezesa Zarządu lub jego zastępcę, co najmniej raz w miesiącu. W okresach między posiedzeniami, Zarząd działa z uwzględnieniem podziału czynności między jego członkami, ustalonego w regulaminie Zarządu.
2. Prezes Zarządu koordynuje działalność Zarządu i jest kierownikiem Spółdzielni, jako pracodawca w rozumieniu Kodeksu pracy.
3. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych określonego rodzaju lub poszczególnych czynności prawnych.

#### § 101

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

#### § 102

1. Zarząd informuje o treści mających znaczenie dla ogółu członków Spółdzielni uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni i Radę Nadzorczą przez wywieszenie odpowiedniego zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz w miejscach zwyczajowo przyjętych.
2. Zarząd umieszcza na stronie internetowej Spółdzielni statut, regulaminy, uchwały (projekty uchwał na Walne Zgromadzenie) i protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe z wyłączeniem z nich chronionych przez prawo danych osobowych oraz stanowiących tajemnicę handlową.”

#### §103

1. Członek Zarządu nie może brać udziału w Walnym Zgromadzeniu z prawem głosu jako członek Spółdzielni.
2. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.

### **Rozdział 4. Postanowienia wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu**

#### § 104

1. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą:
  - 1) zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni,
  - 2) pozostawać w stosunku zatrudnienia w podmiotach gospodarczych prowadzących odpłatną działalność usługową na rzecz Spółdzielni,
  - 3) uczestniczyć w tych podmiotach jako wspólnicy lub członkowie władz.

#### § 105

1. W przypadku naruszenia postanowień, o których mowa w § 104 ust. 1, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności do dnia najbliższego Walnego Zgromadzenia.
2. W przypadku naruszenia postanowień, o których mowa w § 104 ust. 2, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o odwołaniu członka Zarządu.

## Rozdział 5. Rady Budynków

### § 106

1. Rada Budynku jest organem Spółdzielni, który działa w imieniu członków zamieszkałych na terenie jednego budynku i sprawuje społeczny nadzór nad działalnością dotyczącą spraw tego budynku. Rada Budynku składa się z 3 do 9 członków.
2. Rada Budynku może obradować i wykonywać swoje statutowe obowiązki w obecności więcej niż połowy jej składu osobowego.
3. W szczególności do zadań Rady Budynku należy:
  - 1) opiniowanie planów remontowych i finansowych dotyczących budynku oraz ich realizacji,
  - 2) ocena pracy administratora, gospodarza budynku i sprzątacza,
  - 3) kontrola działalności spółdzielni dotyczącej danego budynku,
  - 4) opiniowanie projektów wynajmu lokali użytkowych i dzierżawy terenu w terminie 7 dni od otrzymania wniosku o wyrażenie opinii,
  - 5) wyrażanie opinii i zgłaszanie do organów Spółdzielni wniosków w jej sprawach oraz wspólnych spraw członków – mieszkańców budynków,
  - 6) Rada Budynku może oddelegować swojego przedstawiciela jako obserwatora do pracy w komisji przetargowej – jeżeli przedmiot przetargu dotyczy danego budynku.

### § 107

1. Członków Rad Budynków wybierają ze swego grona członkowie zamieszkali w danym budynku na okres 3 lat.
2. Mandat członka Rady Budynku wygasa w następujących przypadkach:
  - a) z upływem kadencji,
  - b) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - c) zrzeczenia się mandatu,
  - d) odwołania przed upływem kadencji.
3. W przypadku wygaśnięcia mandatu członka Rady Budynku przed upływem kadencji, na jego miejsce do końca kadencji wchodzi osoba wybrana na najbliższym zebraniu członków mieszkających w danym budynku.

### § 108

1. Rada Budynku wybiera ze swego grona przewodniczącego, zastępcę i sekretarza.
2. Szczegółowy zakres działania Rad Budynków, tryb obradowania, podejmowania uchwał oraz zasady współdziałania Rad Budynków w sprawach wspólnych, a także inne sprawy organizacyjne określa regulamin Rad Budynków, uchwalany przez Radę Nadzorczą.

## Rozdział 6. Przepisy karne

### § 109

1. Kto będąc członkiem Zarządu, członkiem Rady Nadzorczej, pełnomocnikiem albo likwidatorem przez nadużycie udzielonych mu uprawnień lub niedopełnienie ciążącego na nim obowiązku, sprowadza bezpośrednio niebezpieczeństwo wyrządzenia znacznej szkody majątkowej, podlega karze pozbawienia wolności do lat 3.
2. Kto będąc członkiem Zarządu Spółdzielni, pełnomocnikiem albo likwidatorem nie zgłasza wniosku o upadłość Spółdzielni pomimo powstania warunków uzasadniających upadłość Spółdzielni, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.
3. Kto będąc członkiem organu Spółdzielni wbrew przepisom ustawy:
  - 1) nie poddaje Spółdzielni lustracji,

- 2) nie udziela lub udziela niezgodnych ze stanem faktycznym wyjaśnień lustratorowi, nie dopuszcza go do pełnienia obowiązków lub nie przedkłada stosownych dokumentów,
  - 3) nie udostępnia członkom Spółdzielni protokołu lustracji,
  - 4) nie zwołuje Walnego Zgromadzenia Spółdzielni,
  - 5) nie przygotowuje w terminie dokumentów dotyczących dokonania podziału Spółdzielni, o którym mowa w Rozdziale X Statutu,  
podlega grzywnie albo karze ograniczenia wolności.
4. Kto będąc członkiem organu Spółdzielni albo likwidatorem, ogłasza dane nieprawdziwe albo przedstawia je organom Spółdzielni, władzom państwowym, członkom Spółdzielni lub lustratorowi, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2. Jeżeli sprawca działa nieumyślnie, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.
  5. Kto, będąc członkiem Zarządu, pełnomocnikiem Spółdzielni albo likwidatorem, wbrew obowiązkowi dopuszcza do tego, że Spółdzielnia:
    - 1) nie udostępnia członkowi Spółdzielni odpisów oraz kopii dokumentów, o których mowa w art. 8<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
    - 2) nie rozlicza kosztów budowy lokalu w terminach, o których mowa w art. 10 ust. 3 albo art. 18 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,  
podlega karze grzywny.

## **DZIAŁ VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

### § 110

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego w interesie swych członków.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali

### § 111

1. Działalność Spółdzielni jest finansowana ze środków własnych, które mogą być uzupełniane kredytami bankowymi i środkami finansowymi pochodzącymi z innych źródeł.
2. Zaciągnięcie przez Zarząd spółdzielni kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu i wymaga pisemnej zgody większości członków spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.
3. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

### § 112

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej, Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości

### § 113

Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany prowadzić odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w Rozdziale 2 Działu VI Statutu,



- 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w § 72 ust. 1; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

#### § 114

1. Spółdzielnia tworzy fundusze:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 4) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.
  - 5) inne fundusze wymagane ustawą.
2. Spółdzielnia może na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia tworzyć fundusze:
  - 1) fundusze na działalność społeczną,
  - 2) inne fundusze celowe.
3. Wartość środków trwałych i innych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów budowlanych i mieszkaniowych, nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub fundusz wkładów budowlanych i mieszkaniowych.
4. Odpisy na fundusz, o którym mowa w ust. 1 pkt 4, obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) i rozlicza się go proporcjonalnie do powierzchni użytkowej mieszkań (PUM) danego budynku i zespołu budynków przy danej ulicy podzielonym i wydatkowanym proporcjonalnie w spółdzielczym mieniu wspólnym w miejscu ich powstania.
5. Zasady gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 pkt 4 i ust. 2, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą .

#### § 115

Straty bilansowe Spółdzielni są pokrywane z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz – z funduszu udziałowego, a następnie w kolejności z funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz z funduszu na remonty.

#### § 116

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu stosownie do obowiązujących przepisów.
3. Sprawozdanie roczne z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, wyklada się w siedzibie Spółdzielni, co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

#### § 117

Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali nie będącym członkami Spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych. W szczególności mieniem Spółdzielni pozostają:

- 1) nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
- 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedla, z zastrzeżeniem urządzeń do doprowadzania lub odprowadzania wody, pary, gazu, prądu elektrycznego oraz innych podobnych urządzeń, nie należących

- do części składowych gruntu lub budynku, gdy wchodzi w skład przedsiębiorstwa lub zakładu,
- 3) nieruchomości niezabudowane.

#### § 118

(skreślony)

#### § 119

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokali, do którego członkowi albo osobie nie będącej członkiem przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.
3. Do księgi wieczystej prowadzonej dla ograniczonego prawa rzeczowego stosuje się art. 24<sup>1</sup> ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.

#### § 120

W wypadku przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wpływy pochodzące ze spłaty przez członka nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal zgodnie z § 50 Statutu, przeznaczają się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal.

### DZIAŁ IX. LUSTRACJA

#### § 121

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie pozostawania w stanie likwidacji corocznie poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. W okresie budowania budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków, a także w stanie likwidacji, lustrację przeprowadza się corocznie.
3. Jeżeli Spółdzielnia nie podda się badaniu lustracyjnemu przewidzianemu w ust. 2 związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza przeprowadza z własnej inicjatywy badanie lustracyjne działalności Spółdzielni na jej koszt.
4. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub 1/10 członków Spółdzielni.
5. W przypadku badania lustracyjnego spółdzielni mieszkaniowych lustratorem nie może być osoba będąca członkiem zarządu jakiejkolwiek spółdzielni mieszkaniowej, prokurentem, likwidatorem, a także zatrudniony lub świadczący usługi na rzecz jakiejkolwiek spółdzielni mieszkaniowej główny księgowy, radca prawny lub adwokat. Zakaz ten stosuje się także do innych osób, o ile podlegają członkowi zarządu, likwidatorowi lub głównemu księgowemu.
6. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa ma prawo żądania informacji, danych i dokumentów, dotyczących organizacji i działalności spółdzielni, niezbędnych do dokonywania oceny zgodności z prawem i gospodarności działalności spółdzielni może też występować o przeprowadzenie lustracji spółdzielni.

## § 122

Celem lustracji jest:

- 1) sprawdzenie przestrzegania przez Spółdzielnię przepisów prawa i postanowień Statutu,
- 2) zbadanie przestrzegania przez Spółdzielnię prowadzenia przez nią działalności w interesie ogółu członków,
- 3) kontrola gospodarności, celowości i rzetelności realizacji przez Spółdzielnię jej celów ekonomicznych, socjalnych oraz kulturalnych,
- 4) wskazywanie członkom na nieprawidłowości w działalności organów Spółdzielni,
- 5) udzielanie organizacyjnej i instruktażowej pomocy w usuwaniu stwierdzonych nieprawidłowości oraz w usprawnieniu działalności Spółdzielni.

## § 123

1. Z czynności lustracyjnych lustrator sporządza protokół, który składa Radzie Nadzorczej i Zarządowi Spółdzielni. Protokół sporządzony przez lustratora ma moc dokumentu urzędowego.
2. Na podstawie protokołu z lustracji przeprowadzający ją Związek Rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza opracowuje wnioski polustracyjne oraz przekazuje je Zarządowi i Radzie Nadzorczej.
3. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków po lustracyjnych.
4. Zarząd obowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.
5. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zebraniu.

## **DZIAŁ X. PODZIAŁ SPÓŁDZIELNI**

### § 124

1. Członkowie Spółdzielni, których prawa i obowiązki majątkowe są związane z wyodrębnioną organizacyjnie jednostką Spółdzielni albo z częścią majątku Spółdzielni, która nadaje się do takiego wyodrębnienia, mogą przyjąć uchwałę większością głosów tych członków, o podziale w Spółdzielni w ten sposób, że z tej jednostki organizacyjnej albo części majątku zostanie utworzona nowa Spółdzielnia. W zakresie reprezentacji tych członków stosuje się odpowiednio przepisy o zakładaniu Spółdzielni.
2. Zarząd dotychczasowej Spółdzielni jest obowiązany niezwłocznie, jednak nie dłużej niż w ciągu 60 dni, przygotować dokumenty niezbędne do dokonania podziału o którym mowa w ust.1 oraz udostępnić je członkom żądającym podziału.
3. W przypadku, gdy większość właścicieli podejmie uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, ust. 1 i 2 mają odpowiednie zastosowanie. W takim przypadku Spółdzielnia staje się członkiem wspólnoty mieszkaniowej, natomiast wobec osób, których członkostwo w spółdzielni wygasło na skutek podjętej przez właścicieli lokali uchwały, a nie są właścicielami lokali nadal obowiązują przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### § 125

1. Walne Zgromadzenie dotychczasowej Spółdzielni nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia doręczenia Zarządowi Spółdzielni żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w celu podjęcia uchwały o podziale Spółdzielni, o której mowa w § 124, podejmuje uchwałę o podziale lub odmawiającą podziału. Uchwała odmawiająca podziału Spółdzielni może być podjęta tylko ze względu na ważne interesy gospodarze dotychczasowej Spółdzielni lub istotne interesy jej członków.
2. W razie niepodjęcia przez Walne Zgromadzenie dotychczasowej Spółdzielni, w terminie określonym w ust.1 uchwały o podziale Spółdzielni, lub w razie podjęcia uchwały odmawiającej podziału, reprezentanci członków, którzy podjęli uchwałę, o której mowa w

§ 124, mogą w terminie sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, wystąpić do sądu o wydanie orzeczenia zastępującego uchwałę Walnego Zgromadzenia, o której mowa w ust.1.

3. Uchwała Walnego Zgromadzenia o podziale Spółdzielni spełniająca wymagania określone w § 108 ust.2 ustawy z dnia 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze lub prawomocne orzeczenie sądu zastępujące taką uchwałę stanowią podstawę do dokonania wpisów do Krajowego Rejestru Sądowego i do księgi wieczystej.

#### § 126

Koszty postępowania sądowego o wydanie orzeczenia, o którym mowa w §125 ust.2, ponoszą solidarnie członkowie wnoszący o podział Spółdzielni oraz dotychczasowa Spółdzielnia.

### **DZIAŁ XI. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

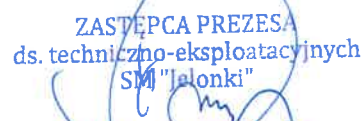
#### § 127

W uzasadnionych przypadkach organy Spółdzielni mogą w sprawach objętych zakresem ich kompetencji zasięgać opinii członków w drodze referendum, na zasadach określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

#### §128

W sprawach nie uregulowanych w Statucie stosuje się przepisy ustawy z dnia 16 września 1982r. – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1560, zm. poz. 1596) oraz ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 r. poz. 1222, zm. 2015 r. poz. 201, 2017 r. poz. 1442, 1596).

PREZES ZARZĄDU  
SM "JELONKI"  
  
Radostaw Pucek

ZASTĘPCA PREZESA  
ds. techniczno-eksploatacyjnych  
SM "Jelonki"  
  
Hanna Hermanowska



