

**STATUT**  
**SPÓŁDZIELNI BUDOWNICTWA**  
**MIESZKANIOWEGO „SANDOMIERZ”**

2019 r

SPIS TREŚCI

ROZDZIAŁ I.....	3
POSTANOWIENIA OGÓLNE.....	3
ROZDZIAŁ II.....	5
CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI.....	5
A. Przyjmowanie w poczet członków.....	5
B. Wpisowe i udziały.....	7
C. Prawa i obowiązki członków.....	7
D. Ustanie członkostwa.....	9
E. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.....	13
ROZDZIAŁ III.....	14
ZASPOKAJANIE POTRZEB MIESZKANIOWYCH.....	14
1. Postanowienia ogólne.....	14
2. Budowa lokali.....	15
3. Nabywanie lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji spółdzielni.....	17
A. Nabycie lokalu w drodze pierwszeństwa.....	18
B. Sprzedaż lokalu w trybie przetargu.....	18
4. Zamiana lokali.....	18
5. Wynajmowanie lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu oraz dzierżawie.....	19
ROZDZIAŁ IV.....	20
TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI.....	20
1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	20
A. Powstanie prawa.....	20
B. Wkład mieszkaniowy.....	20
C. Pierwszeństwo w nabyciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.....	21
D. Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego.....	23
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.....	25
3. Prawo odrębnej własności lokalu.....	27
A. Umowa o budowę lokalu.....	27
B. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	29
C. Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.....	30
D. Inne przypadki przeniesienia własności lokalu.....	31
ROZDZIAŁ V.....	31
GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.....	31
1. Postanowienia ogólne.....	31
2. Zasady rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.....	33
3. Ustalanie i wnoszenie opłat za używanie lokali.....	36
4. Zasady korzystania z lokali.....	40
5. Naprawy wewnątrz lokali obciążające spółdzielnię lub użytkowników lokali.....	41
ROZDZIAŁ VI.....	42
ORGANY SPÓŁDZIELNI.....	42
1. Postanowienia ogólne.....	42
2. Walne Zgromadzenie.....	43
3. Rada Nadzorcza.....	52
4. Zarząd.....	55
ROZDZIAŁ VII.....	56
LUSTRACJA.....	56
ROZDZIAŁ VIII.....	57
POSTANOWIENIA KOŃCOWE.....	57

## ROZDZIAŁ I

### POSTANOWIENIA OGÓLNE

#### § 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego "Sandomierz"
2. Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego "Sandomierz" zwana dalej „Spółdzielnią”, działa na podstawie przepisów:
  - a) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych /jedn. tekst: Dz.U. z 2018 r., poz. 845/,
  - b) ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze /jedn. tekst: Dz.U. z 2017 r. poz. 1560/,
  - c) innych ustaw oraz postanowień niniejszego statutu.

#### § 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Sandomierz.
2. Terenem działania Spółdzielni jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Spółdzielnia może się zrzeszać w związkach spółdzielczych oraz przystępować do innych organizacji społecznych.

#### § 3

1. Celem spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych albo lokali o innym przeznaczeniu, a także zaspokajanie potrzeb gospodarczych, społecznych, oświatowych i kulturalnych osób zamieszkujących w nieruchomościach zarządzanych przez spółdzielnię.
2. Przedmiotem działalności spółdzielni jest:
  - a) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
  - b) 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,
  - c) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
  - d) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
  - e) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - f) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - g) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni,
  - h) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków spółdzielni, nabytymi na podstawie ustawy,
  - i) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia członków spółdzielni, na podstawie umowy zawartej z właścicielem (właścicielami) tych nieruchomości,
  - j) wynajem nieruchomości na własny rachunek (zgodnie z PKD),
  - k) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

#### § 4

1. Dla realizacji celów i zadań określonych w § 3 spółdzielni:
  - 1) prowadzi działalność inwestycyjną,
  - 2) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
  - 3) zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie członków spółdzielni oraz nieruchomościami oddanymi jej w zarząd na podstawie umowy zawartej z właścicielami tych nieruchomości,
  - 4) prowadzi działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z przedmiotem działalności spółdzielni,

#### § 5

Ilekrót w niniejszym statucie jest mowa, bez bliższego określenia, o:

- 1) „spółdzielni” – rozumie się przez to Spółdzielnię Budownictwa Mieszkaniowego „Sandomierz”
- 2) „statucie” – rozumie się przez to niniejszy Statut Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Sandomierz”
- 3) „Zarządzie” – rozumie się przez to Zarząd Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Sandomierz”
- 4) „Radzie” – rozumie się przez to Radę Nadzorczą Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Sandomierz”;
- 5) „członku” – rozumie się przez to członka Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Sandomierz”;
- 6) „ustawie” – rozumie się przez to ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych /jedn. tekst: Dz.U. z 2018 r. poz. 845/;
- 7) „lokalu” – rozumie się przez to samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy powołanej w § 1 ust. 2 lit. d) statutu;
- 8) „lokalu o innym przeznaczeniu” – rozumie się przez to lokal użytkowy lub garaż;
- 9) „spółdzielczych prawach do lokali” – rozumie się przez to spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych lub spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
- 10) „wartości rynkowej lokalu” – rozumie się przez to wartość lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie przepisów Działu IV Rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. – gospodarce nieruchomościami /jedn. tekst: Dz.U. z 2018 r., poz. 121/.
- 11) „ekspektatywie” – rozumie się przez to powstające z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu roszczenie członka spółdzielni o ustanowienie odrębnej własności lokalu („ekspektatywa odrębnej własności lokalu”).
- 12) „osobie bliskiej” – rozumie się przez to zstępного, wstępnego, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
- 13) „użytkownika lokalu” – rozumie się przez to osobę, której przysługuje tytuł prawny do lokalu, w szczególności spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo własności lokalu lub najemcy
- 14) „lokalu zamiennym” – należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m<sup>2</sup> tej powierzchni

## ROZDZIAŁ II

### CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

#### A. Przyjmowanie w poczet członków.

##### § 6

1. Członkami spółdzielni mogą być osoby fizyczne i osoby prawne.
2. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych;
  - a) Której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego
  - b) Której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
  - c) Której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
  - d) Której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwanej dalej „ekspektatywą własności”
3. Członkiem 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
4. Członkiem spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
5. 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. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu zachowuje członkostwo w spółdzielni.

##### § 7

1. Zarząd, z zastrzeżeniem ust. 3, nie może odmówić przyjęcia w poczet członków spółdzielni osoby, która:
  - 1/ nabyła własnościowe prawo do lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, licytacji lub umowy,
  - 2/ nabyła prawo odrębnej własności lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, licytacji lub umowy,
  - 3/ przedłożyła prawomocny wyrok sądowy orzekający o przyznaniu jej po rozwodzie, unieważnieniu małżeństwa lub separacji, spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, albo też umowę z byłym małżonkiem w sprawie podziału majątku dorobkowego, na mocy której przypadło jej prawo do tego lokalu,
  - 4/ przedłożyła prawomocny wyrok sądowy orzekający o przyznaniu jej spółdzielczego własnościowego prawa lub prawa odrębnej własności lokalu po rozwodzie lub unieważnieniu małżeństwa, albo też umowę z byłym małżonkiem w sprawie podziału majątku dorobkowego, na mocy której przypadło jej prawo do tego lokalu,
  - 5/ nabyła w drodze umowy, dziedziczenia lub zapisu ekspektatywę odrębnej własności lokalu,
  - 6/ ubiega się o członkostwo w celu zawarcia ze spółdzielnią umowy o budowę lokalu na podstawie art. 10 lub art. 18 ustawy,
  - 7/ ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem ułamkowej części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu
  - 8/ jest małżonkiem członka spółdzielni, jeżeli temu małżonkowi albo obojgu małżonkom przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,

spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub prawo odrębnej własności lokalu,

9/ ubiega się o członkostwo na podstawie postanowień art. 14 ust. 1 lub art. 15 ust. 1-3 i ust. 7 ustawy,

10/ została wskazana przez członka spółdzielni na podstawie art. 21 ust. 2 ustawy, jako osoba uprawniona do ustanowienia na jej rzecz odrębnej własności lokalu.

2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo do 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 wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminie wystąpienia do sądu nie dłuższym 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 wynikającym z członkostwa w spółdzielni.
3. Zarząd może odmówić przyjęcia w poczet członków małżonka, dziecka lub innej osoby bliskiej byłego członka, która ubiega się o przyjęcie w poczet członków na skutek wykluczenia tego członka ze spółdzielni, jeżeli przyczyny, które spowodowały to wykluczenie, dotyczą osoby ubiegającej się o przyjęcie do spółdzielni.
4. Jeżeli członkowi przysługuje w spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu, będącego podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych w tej spółdzielni

#### § 8

O przyjęciu w poczet członków decyduje Zarząd.

#### § 9

1. Osoba ubiegająca się o przyjęcie w poczet członków spółdzielni składa deklarację w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W imieniu osoby fizycznej nie mającej pełnej zdolności do czynności prawnych, deklarację członkowską składa jej przedstawiciel ustawowy (rodzice, opiekun, kurator).
3. Deklaracja powinna zawierać imię, nazwisko i adres przystępującego – a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę, siedzibę i numer w Krajowym Rejestrze Sądowym, ilość zadeklarowanych udziałów, wskazanie czy przystępujący ubiega się o ustanowienie prawa do lokalu, określenie rodzaju prawa do tego lokalu oraz dane dotyczące wkładu.
4. Przystępujący do spółdzielni w związku z ubieganiem się o zawarcie umowy o budowę lokalu, składa nadto pisemny wniosek.

#### § 10

1. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
2. Zmiany danych zawartych w deklaracji powinny być dokonywane w formie pisemnej pod rygorem nieważności, a zmiany dotyczące zadeklarowanych udziałów lub wkładu stwierdzone w sposób określony w ust. 1.

#### § 11

Zarząd spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający dane przewidziane w art. 30 Prawa Spółdzielczego. Członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

#### § 12

1. Uchwałę w sprawie przyjęcia w poczet członków Zarząd obowiązany jest podjąć w ciągu 3 miesięcy, a co do osób, o których mowa w § 7 statutu – w ciągu 1 miesiąca od złożenia deklaracji.
2. Osobę, która złożyła deklarację, należy zawiadomić o treści uchwały Zarządu w ciągu 2 tygodni od jej podjęcia. Zawiadomienia o odmowie przyjęcia w poczet członków powinny zawierać uzasadnienie i pouczenie o treści ust. 3.
3. Osoba, której odmówiono przyjęcia w poczet członków może w ciągu 2 tygodni od otrzymania zawiadomienia o odmowie wnieść odwołanie do Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza obowiązana jest rozpatrzyć to odwołanie w ciągu 3 miesięcy od jego wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej kończy postępowanie przed organami spółdzielni. Postanowienia ust. 2 dotyczące zawiadomienia o treści uchwały i jej uzasadnienia stosuje się odpowiednio.

### B. Wpisowe i udziały.

#### § 13

Skreślony w całości

#### § 14

1. W razie ustania członkostwa Spółdzielnia zwraca udział osobie uprawnionej. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
2. Udział byłego członka wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do spółdzielni.

### C. Prawa i obowiązki członków.

#### § 15

1. Członkowi spółdzielni przysługują uprawnienia wynikające z postanowień statutu, przepisów ustawy i prawa spółdzielczego oraz innych ustaw.
2. Członek spółdzielni uprawniony jest w szczególności do:
  - 1/ wybierania i bycia wybranym do organów spółdzielni, z wyłączeniem członków, którzy nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnych,
  - 2/ ubiegania się o zawarcie ze spółdzielnią umów:
    - a) o budowę lokalu,
    - b) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
    - c) o ustanowienie odrębnej własności lokalu,

- na warunkach określonych w niniejszym statucie i w ustawie,
- 3/ ubiegania się o zawarcie ze spółdzielnią umowy przeniesienia własności lokalu, jeżeli przysługuje mu do tego lokalu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub garażu,
  - 4/ kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat za używanie lokali,
  - 5/ korzystania z wszelkich urządzeń i usług spółdzielni osobiście a także przez członków rodziny i osoby wspólnie zamieszkałe,
  - 6/ otrzymania od spółdzielni odpisu statutu i obowiązujących w spółdzielni 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.
  - 7/ brać czynny udział w życiu spółdzielni, zgłaszać wnioski w sprawach związanych z realizacją przez spółdzielnię jej zadań i domagać się rozpatrzenia tych wniosków przez właściwe organy spółdzielni,
  - 8/ dochodzić swoich uprawnień w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i na drodze sądowej
  - 9/ zgłoszenia w trybie art. 8<sup>3</sup> ust.10 ustawy projektów uchwał i żądań zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku Walnego zgromadzenia lub jego części ,
  - 10/ zgłaszania poprawek do projektów uchwał w trybie art. 8<sup>3</sup> ust. 12 ustawy,
  - 11/ żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w trybie art. 8<sup>3</sup> ust. 2 pkt.2 ustawy,
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.
  4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi w szczególności wówczas, gdy umowy te zawierają dane podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz.U. z 2002 r. Nr 101 poz. 926 z późn. zm.) lub informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa (osoby trzeciej) – zgodnie z art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (t.j. Dz.U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1503 z późn. zm.), o ile przedsiębiorca ten zastrzegł poufność informacji zamieszczonych w umowie.
  5. 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.
  6. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 2 pkt 7, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Zasady odpłatności ustala Rada Nadzorcza w regulaminie.
  7. Jeżeli spółdzielnia prowadzi własną stronę internetową, na stronie tej powinien być udostępniony statut spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe.
  8. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczenie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni.

## § 16

Członek jest obowiązany w szczególności:

- 1/ stosować się do postanowień statutu i opartych na nim regulaminów – a w szczególności regulaminu porządku domowego – oraz uchwał organów spółdzielni,
- 2/ jeżeli ubiega się o zawarcie ze spółdzielnią umowy o budowę lokalu lub o ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu – wnieść także wkład mieszkaniowy lub budowlany w wymaganej wysokości,
- 3/ regularnie uiszczać opłaty za używanie należących do niego lokali w wysokości określonej przez spółdzielnię,
- 4/ zawiadamiać spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji i we wniosku złożonym w związku z ubieganiem się o zawarcie umowy o budowę lokalu,
- 5/ zawiadamiać spółdzielnię o zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu
- 6/ uczestniczyć w pokrywaniu strat spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 7/ utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
- 8/ zawiadomić spółdzielnię o wynajmowaniu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu mieszkalnego, jeżeli miałyby ono wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni,
- 9/ udostępnić niezwłocznie lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 10/ udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- 11/ po wcześniejszym uzgodnieniu terminu udostępnić lokal w celu zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni,
- 12/ udostępnić lokal w celu kontroli sprawności technicznej zainstalowanych w tym lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz dokonania odczytu wskazań tych urządzeń,
- 13/ pokrywać koszty zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal poprzez wniesienie wkładu mieszkaniowego bądź budowlanego określonego w umowie.

#### **D. Ustanie członkostwa.**

##### **§ 17**

Członkostwo 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/ Rozwiązanie umowy o budowę lokalu o którym mowa w art. 18 ustawy
- 7/ Wystąpienie członka ze spółdzielni
- 8/ Śmierć członka spółdzielni
- 9/ Wykluczenie członka ze spółdzielni

##### **§ 18**

1. Członek może w każdym czasie wystąpić ze spółdzielni, składając oświadczenie o wypowiedzeniu członkostwa. Wypowiedzenie powinno być złożone w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu, w którym oświadczenie o wypowiedzeniu zostało złożone. Za dzień wystąpienia uważa się pierwszy dzień po upływie terminu wypowiedzenia.

2. Cofnięcie wypowiedzenia ze spółdzielni może nastąpić za zgodą zarządu spółdzielni najpóźniej w ostatnim dniu przed upływem terminu wypowiedzenia (zgodnie z art. 63 i następnymi k.c.)

## § 19

1. Członek może być wykluczony ze spółdzielni w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu lub dobrymi obyczajami, o ile dążenia spółdzielni do zmiany postępowania członka okazały się bezskuteczne.
2. Przyczyną wykluczenia może być w szczególności:
  - 1) uporczywe uchylanie się od wykonywania zobowiązań finansowych wobec spółdzielni, a w szczególności zaleganie z opłatami za używanie należących do niego lokali lub z pokrywaniem zobowiązań spółdzielni z innych tytułów,
  - 2) poważne lub uporczywe naruszanie spokoju, porządku domowego lub niszczenie zajmowanego lokalu spółdzielczego albo innego mienia spółdzielni,
  - 3) poważne lub uporczywe naruszanie postanowień statutu lub opartych na nim regulaminów i uchwał organów spółdzielni, przez członka lub osoby z nim zamieszkujące,
  - 4) naganne działanie na szkodę interesu spółdzielni,
  - 5) wprowadzenie spółdzielni w błąd w celu nabycia lub zwiększenia określonych uprawnień albo uniknięcia zobowiązań finansowych
  - 6) wynajmuje lub oddaje w bezpłatne używanie bez zgody spółdzielni całość lub część lokalu dla którego przysługuje mu lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu a wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie łączy się ze zmianą sposobu korzystania z lokalu mieszkalnego lub przeznaczenia lokalu bądź jego części,
  - 7) nie powiadomił Spółdzielni o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie całości lub części lokalu mieszkalnego do którego przysługuje mu spółdzielcze własnościowe lub lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie ma wpływa na wysokość opłat;

## § 20

1. Członek może być wykreślony z rejestru członków spółdzielni, jeżeli z przyczyn przez niego niezawinionych nie wykonuje obowiązków statutowych.
2. Przyczyną wykreślenia może być w szczególności:
  - 1) *Skreślony w całości*
  - 2) utrata przez członka na mocy wyroku sądowego lub wyzbycie się na podstawie umowy, prawa do zajmowanego dotychczas lokalu mieszkalnego albo lokalu o innym przeznaczeniu wraz z prawem do wkładu członkowskiego wniesionego na ten lokal, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w spółdzielni,
  - 3) członek oczekujący mający zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
  - 4) nie wniesienie w terminie wkładu mieszkaniowego lub zaliczki na wkład budowlany,
  - 5) utrata w postępowaniu egzekucyjnym prawa do lokalu lub wkładu budowlanego i nie uzupełnienie wkładu w terminie zakreślonym przez spółdzielnię,
  - 6) rozwiązanie z członkiem umowy o budowę lokalu, jeżeli nie złożył on rezygnacji z członkostwa,
  - 7) utrata przez współmałżonka członka prawa do lokalu lub ustanie członkostwa z przyczyn innych niż śmierć, jeżeli członek uzyskał członkostwo na prawach współmałżonka,
  - 8) nie wywiązywanie się ze zobowiązań finansowych wobec spółdzielni, a w szczególności zaleganie z opłatami za używanie należących do niego lokali lub

- z pokrywaniem zobowiązań spółdzielni z innych tytułów, jeżeli z uwagi na ustaloną sytuację rodzinną i majątkową nie można mu przypisać winy,
- 9) wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, naruszanie spokoju albo niszczenie mienia spółdzielni, co czyni uciążliwym korzystanie z innych lokali – jeżeli z uwagi na wiek lub stan umysłu nie można mu przypisać winy.

## § 21

1. Jeżeli przyczyną wykluczenia ze spółdzielni lub wykreślenia z rejestru członków, o której mowa w § 19 ust. 2 pkt 1 lub w § 20 ust. 2 pkt 8 Statutu, ma być opóźnienie z opłatami za używanie należącego do członka lokalu, podjęcie uchwały o wykluczeniu lub wykreśleniu może nastąpić wyłącznie w przypadku zadłużenia członka z opłatami za używanie lokalu co najmniej za trzy miesiące.
2. Przed skierowaniem do Rady Nadzorczej wniosku o wykluczenie lub wykreślenie członka ze spółdzielni z przyczyn określonych w ust. 1, Zarząd obowiązany jest do uprzedzenia członka na piśmie o zamiarze wykluczenia lub wykreślenia go ze spółdzielni i do wyznaczenia mu dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności za używanie lokalu.

## § 22

1. W terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, członek bądź osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązani do opróżnienia tego lokalu.
2. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu o innym przeznaczeniu.

## § 23

1. Uchwałę w sprawie wykluczenia lub wykreślenia podejmuje Rada Nadzorcza po wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka spółdzielni. Zainteresowany członek powinien być zawiadomiony o czasie i miejscu posiedzenia Rady Nadzorczej przynajmniej na 14 dni przed terminem posiedzenia, na którym będzie rozpatrywany wniosek o jego wykluczenie lub wykreślenie.
2. Nieobecność zainteresowanego członka nie wstrzymuje rozpatrzenia sprawy, jeżeli został on zawiadomiony w sposób określony w ust. 4. Dotyczy to również sytuacji, w której zawiadomienie nie mogło być doręczone, ponieważ członek nie zawiadomił spółdzielni o zmianie adresu.
3. Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu albo wykluczeniu ze spółdzielni w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierowała się Rada uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w statucie.
4. Zawiadomienie o wykreśleniu albo wykluczeniu ze spółdzielni doręcza się członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym. Zawiadomienie zwrócone z powodu odmowy przyjęcia przesyłki, nie podjęcia przesyłki awizowanej przez pocztę lub nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu, ma moc prawną doręczenia.
5. Członek spółdzielni ma prawo:

- 1) odwołać się od uchwały Rady Nadzorczej o wykluczeniu albo wykreśleniu ze spółdzielni do Walnego Zgromadzenia, w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o podjęciu uchwały, albo
  - 2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem. Przepisy art. 42 Prawa spółdzielczego stosuje się odpowiednio.
6. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało doręczone spółdzielni przynajmniej na 30 dni przed terminem Zebrania, nie później jednak niż w ciągu dwunastu miesięcy od dnia wniesienia odwołania.
  7. W wypadku wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, o którym mowa w ust. 5 pkt 1, członek spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być powiadomiony na piśmie na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Jeżeli odwołujący się, który zostanie prawidłowo powiadomiony o terminie Walnego Zgromadzenia, nie przybędzie na posiedzenie, wówczas zebranie może rozpatrzyć odwołanie bez jego udziału. Postanowienia ust. 2 stosuje się odpowiednio.
  8. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, o którym mowa w ust. 5 pkt 2), biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.
  9. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
    - 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia,
    - 2) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
    - 3) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

## § 24

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia zgonu.
2. Osobę prawną będącą członkiem spółdzielni skreśla się ze skutkiem od dnia jej wykreślenia z rejestru sądowego.

## § 25

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie.
2. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
  - 1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
  - 2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w § 99 statutu, za 6 miesięcy.
3. W wypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 2, wobec jednego albo obojga małżonków.
4. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

stosuje się odpowiednio przepisy ustawy - Prawo spółdzielcze o uchwale o wykluczeniu członka ze spółdzielni.

5. Z chwilą gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 2 i 3, stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w spółdzielni.
6. Umowa o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jest nieważna.

## **E. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.**

### **§ 26**

1. Wniosek członka, złożony w sprawach między członkiem a spółdzielnią, powinien być rozpatrzony w ciągu 1 miesiąca.
2. Jeżeli rozpatrzenie wniosku w tym terminie nie będzie możliwe ze względu na jego skomplikowanie i pracochłonność, Zarząd obowiązany jest zawiadomić o tym zainteresowanego członka, wskazując jednocześnie termin, w którym wniosek zostanie rozpatrzony. Termin ten nie może być dłuższy niż 3 miesiące.

### **§ 27**

1. O sposobie załatwienia wniosku członek powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 2 tygodni od jego rozpatrzenia przez Zarząd.
2. Pismo zawiadamiające o negatywnym załatwieniu wniosku powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o treści § 28 statutu i o skutkach nie zachowania określonego tam terminu.
3. Uchwały organów spółdzielni, których doręczenie przewiduje statut, powinny być doręczone za potwierdzeniem odbioru.
4. Spółdzielnia doręcza członkowi pisma pod wskazany przez niego adres. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu, uważa się za doręczone prawidłowo. W takim przypadku za dzień doręczenia uznaje się dzień zwrotu przesyłki przez pocztę.

### **§ 28**

1. Członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 2 tygodni od zawiadomienia go o stanowisku Zarządu w sposób określony w § 27 statutu.
2. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu 3 miesięcy od jego wniesienia.
3. Zainteresowany członek powinien być zawiadomiony o czasie i miejscu posiedzenia Rady Nadzorczej przynajmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia, na którym będzie rozpatrywane jego odwołanie w formie pisemnej listem poleconym lub doręcza za pokwitowaniem na adres wskazany w deklaracji.
4. Nieobecność zainteresowanego członka nie wstrzymuje rozpatrzenia sprawy, jeżeli został on zawiadomiony w sposób określony w ust. 3. To samo dotyczy sytuacji, w której zawiadomienie nie mogło być doręczone, ponieważ członek nie zawiadomił spółdzielni o zmianie adresu.
5. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis tej uchwały doręcza się zainteresowanemu członkowi w ciągu 2 tygodni od jej podjęcia wraz z uzasadnieniem.

## § 29

1. Od uchwały w sprawie między członkiem a spółdzielnią podjętej w pierwszej instancji przez Radę Nadzorczą, członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty otrzymania odpisu uchwały.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało doręczone spółdzielni przynajmniej na 15 dni przed terminem Zebrania.

## § 30

1. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej.
2. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
3. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

## ROZDZIAŁ III

### ZASPOKAJANIE POTRZEB MIESZKANIOWYCH

#### 1. Postanowienia ogólne

## § 31

Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków, spółdzielnia może:

- 1) budować lokale mieszkalne w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do tych lokali lub prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego albo lokalu o innym przeznaczeniu,
- 2) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni,
- 3) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni,
- 4) zbywać na rzecz członków spółdzielni prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji spółdzielni, do których wygasły prawa spółdzielcze dotychczasowych użytkowników lokali,

- 5) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni,
- 6) w ramach możliwości realizować zamianę lokalu mieszkalnego o statucie lokatorskim na inny lokal mieszkalny również o statusie lokatorskim

## 2. Budowa lokali

### § 32

1. Podejmowanie przez spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych wymaga uprzedniego zatwierdzenia ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
  - 1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
  - 2) standard techniczny i funkcjonalno – użytkowy budynków i lokali,
  - 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
  - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.

### § 33

1. Przed rozpoczęciem każdej inwestycji mieszkaniowej Rada Nadzorcza zatwierdza plan rzeczowo finansowy inwestycji oraz uchwała regulamin rozliczania inwestycji mieszkaniowej i ustalania kosztu budowy poszczególnych lokali, zawierający:
  - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji,
  - 2) określenie rodzajowe wydatków zaliczanych do kosztów tej inwestycji,
  - 3) ustalenie kosztów ewidencjonowanych i rozliczanych indywidualnie dla każdego budynku wchodzącego w zakres zadania inwestycyjnego oraz kosztów ewidencjonowanych wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczanych metodami pośrednimi (np. w stosunku do powierzchni, kubatury lub wielkości kosztów bezpośrednich),
  - 4) zatwierdzenie obowiązujących zasad podziału kosztów budowy lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu, jeśli przewidziana jest ich realizacja w budynku mieszkalnym,
  - 5) określenie składników kosztów budowy, których rozliczenie na poszczególne lokale nastąpi proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali, a także składników kosztów kalkulowanych indywidualnie dla każdego lokalu (koszty tzw. indywidualnego wykończenia lokalu: wyposażenie łazienki, kuchni, rodzaj wykładzin podłogowych i ściennych itp.),
  - 6) kryteria różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych (tzw. atrakcyjność),
  - 7) zasady odpowiedzialności finansowej członka spółdzielni za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy (kary umowne, przesłanki rozwiązania umowy).
2. Regulamin, o którym mowa w ust. 1 powinien zostać udostępniony każdej osobie ubiegającej się o zawarcie ze spółdzielnią umowy o budowę lokalu.

### § 34

1. Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia kosztu budowy

poszczególnych lokali, dokonuje się w dwóch etapach:

- 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu inwestorskiego,
  - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, obejmującego budynki i towarzyszące im roboty zewnętrzne, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez spółdzielnię.
2. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 35 ust. 2 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. Wstępna wysokość wkładu oraz wysokość i terminy wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu mogą zostać zmienione w formie aneksu do umowy o budowę lokalu.
  4. Końcowe rozliczenie zadania inwestycyjnego winno zostać sporządzone przez spółdzielnię po zakończeniu odbioru końcowego całości robót budowlanych wchodzących w zakres tego zadania, nie później jednak niż w terminie 6 miesięcy od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie tego budynku.

### § 35

1. Z członkiem ubiegającym się o uzyskanie prawa do lokalu pochodzącego z nowej inwestycji, spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa o budowę lokalu powinna zobowiązywać strony do zawarcia jednej z następujących umów:
  - 1) umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu,
  - 2) umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
3. Umowa o budowę lokalu powinna być zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.

### § 36

1. Każda umowa o budowę lokalu powinna zawierać zobowiązanie przewidziane w § 35 ust. 2 statutu, a ponadto:
  - 1) zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub 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 kar umownych oraz innych zasad odpowiedzialności finansowej członka spółdzielni za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy,
  - 5) określenie położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - 6) imienne oznaczenie osób, które wspólnie z członkiem ubiegają się o ustanowienie prawa do tego lokalu,
  - 7) terminy realizacji wnoszenia wpłat.
2. Zobowiązanie do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal, członek spółdzielni wypełnia przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub wkładu budowlanego, zależnie od rodzaju prawa do lokalu, o którego ustanowienie się ubiega.
3. Zaciągnięcie przez spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu

w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, i wymaga pisemnej zgody większości tych członków spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

4. Szczegółowe określenie postanowień przewidzianych w ust. 1 pkt 2 i 3, winien zawierać regulamin, o którym mowa w § 33 Statutu.

### § 37

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka spółdzielni lub spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku, gdy członek spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał następujących warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego byłaby poważnie utrudniona:
  - 1) nie wniósł wymaganej zaliczki na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
  - 2) zalega z wpłatami na poczet kosztów budowy,
  - 3) uchyla się od dopełnienia formalności (złożenia oświadczeń, dostarczenia dokumentów), bez których spółdzielnia nie może uzyskać kredytu bankowego albo pomocy budżetowej na pokrycie części kosztów realizowanego zadania inwestycyjnego.
3. Przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu umowy, spółdzielnia winna wyznaczyć członkowi albo jego następcy prawnemu dodatkowy 10-dniowy termin na wypełnienie zobowiązań.
4. Członek spółdzielni może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku, gdy:
  - 1) wzrost rzeczywistych kosztów budowy w trakcie realizacji zadania inwestycyjnego przekroczy 50% wartość budowy,
  - 2) określony w umowie termin ukończenia budowy zostanie przekroczony, z przyczyn zależnych od wykonawcy robót, o ponad 12 miesięcy.
5. Przesłanki przewidziane w ust. 4 nie obejmują sytuacji, w których wzrost kosztów budowy został spowodowany zmianą zastosowanych technologii, na wniosek (lub za zgodą) większości członków, z którymi zawarto umowy o budowę lokalu w ramach tej inwestycji, ani też sytuacji, gdy termin ukończenia budowy uległ przesunięciu na skutek niekorzystnych warunków atmosferycznych albo konieczności wykonania robót dodatkowych.
6. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na rozwiązanie umowy za obopólnym porozumieniem stron, jeżeli z uzasadnionych przyczyn osobistych (np. utrata pracy, śmierć osoby przewidzianej do wspólnego z członkiem zamieszkania w budowanym lokalu) członek spółdzielni nie jest w stanie wypełniać postanowień umowy lub nie jest nadal zainteresowany uzyskaniem prawa do tego lokalu. Wyrażenie zgody może nastąpić pod warunkiem wskazania przez członka spółdzielni następcy prawnego, który przejmie jego zobowiązania związane z budową lokalu.
7. Wypowiedzenie umowy może nastąpić na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

### 3. Nabywanie lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji spółdzielni

## **A. Nabycie lokalu w drodze pierwszeństwa.**

### **§ 38**

1. Kolejność potrzeb lokalowych członków oczekujących ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, o ile nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.
2. Członkom spółdzielni, o których mowa w ust. 1, przysługuje pierwszeństwo – w rozumieniu art. 11 ust. 2 zdanie 2 i 3 ustawy – w nabyciu lokalu pozostającego w dyspozycji spółdzielni. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1, członkowie ci mają pierwszeństwo uzyskania prawa odrębnej własności lokalu, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie dokonają wpłaty wartości rynkowej lokalu i przystąpią do zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący.
3. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 członek powiadamiany jest pisemnie.
4. Przez „wartość rynkową lokalu”, o której mowa w ust. 2, należy rozumieć wartość lokalu ustaloną zgodnie z postanowieniem § 5 pkt 10 statutu. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
5. Po wyczerpaniu listy członków, spółdzielnia ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu na warunkach określonych w § 39 Statutu

## **B. Sprzedaż lokalu w trybie przetargu**

### **§ 39**

1. Spółdzielnia obowiązana jest ogłosić przetarg na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, o ile lokal ten nie zostanie nabyty w drodze pierwszeństwa przez uprawnionego członka spółdzielni, na zasadach określonych w § 38 statutu.
2. Ogłoszenie przetargu winno nastąpić nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej oraz przez zamieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie spółdzielni i na jej stronie internetowej.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Tryb i zasady odbywania przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

## **4. Zamiana lokali**

### **§ 40**

1. Członek spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, może dokonać zamiany tego lokalu na zasadach określonych w statucie oraz w regulaminie, o którym mowa w § 41 ust. 2 statutu.
2. Zamiana lokalu polega na zawarciu umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w zamian za zrzeczenie się przysługującego temu członkowi prawa do innego lokalu i postawienie go do dyspozycji spółdzielni.
3. Zamiana lokalu może być realizowana również w ten sposób, że spółdzielnia wyrazi zgodę, aby dwóch lub więcej członków bądź członek spółdzielni i osoba zajmująca mieszkanie w budynku nie stanowiącym własności spółdzielni dokonali umownej zamiany lokali. W takim przypadku spółdzielnia przyjmie w poczet członków osobę, która w wyniku zawartej umowy zamiany nabyła własnościowe prawo do lokalu albo uprawnienie do ubiegania się o zawarcie ze spółdzielnią umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

#### § 41

1. Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określeniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednio przepisy o wnoszeniu i zwrocie wkładów.
2. Szczegółowe postanowienia dotyczące zamian lokali zawiera regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

### **5. Wynajmowanie lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu oraz dzierżawie**

#### § 42

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie ustanowiła spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno – użytkowe lub brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom spółdzielni i osobom nie będącym członkami spółdzielni.

#### § 43

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale o innym przeznaczeniu i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Warunki wynajmu lokali o innym przeznaczeniu są określone w umowie zawieranej przez spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Zasady najmu lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## ROZDZIAŁ IV

### TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

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

##### A. Powstanie prawa

#### § 44

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w niniejszym statucie.
2. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego 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.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne i nie podlega egzekucji.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a spółdzielnią.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

#### § 45

1. Z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego pochodzącego z nowej inwestycji, spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa taka powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać postanowienia określone w § 36 statutu.
3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka spółdzielni lub spółdzielnię, z przyczyn i na zasadach określonych w § 37 statutu.

##### B. Wkład mieszkaniowy

#### § 46

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 środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.

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.

#### § 47

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, stanowi podstawę do określenia przez spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

#### § 48

1. Wnoszenie przez członka zaliczek na poczet wkładu mieszkaniowego przypadających do zapłaty w trakcie realizacji inwestycji, może być rozłożone na raty.
2. Pozostała część wkładu mieszkaniowego może zostać rozłożona na raty jedynie wówczas, gdy spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt bankowy. W przypadku sfinansowania części wkładu mieszkaniowego ze środków kredytu bankowego, członek przejmuje zobowiązanie z tytułu zawartej umowy kredytowej.
3. Wysokość wkładu mieszkaniowego i wymaganej zaliczki na wkład mieszkaniowy oraz wysokość i terminy spłaty rat pozostałej części wkładu, jak również wysokość i terminy wpłat środków własnych członka spółdzielni na poczet wkładu mieszkaniowego – określa Zarząd, w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu, o którym mowa w § 33 statutu.

#### § 49

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wyłaconego osobie uprawnionej zgodnie z § 57 ust. 2–4 statutu oraz zobowiązuje się do spłaty długu przypadającego na ten lokal z tytułu części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu.

### **C. Pierwszeństwo w nabyciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego**

#### § 50

1. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku od ustania członkostwa deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym

zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

3. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia.
4. Osoba przyjęta w poczet członków spółdzielni na zasadach określonych w ust. 1-3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
5. 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 o budowę lokalu.

## § 51

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek, nie będący członkiem spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi, któremu przypadło prawo do lokalu, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

## § 52

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o której mowa w ust. 1, spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców zmarłego małżonka do dziedziczenia wkładu mieszkaniowego.

## § 53

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w § 51 statutu, roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 25 statutu lub niedokonania czynności, o których mowa w § 52 statutu, roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego

lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.

3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1-2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku od ustania członkostwa deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
4. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 albo 2 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia.
5. Jeżeli w toku likwidacji postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, lokatorskie prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności.
6. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

#### **D. Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego**

##### **§ 54**

1. W razie ustania członkostwa po zawarciu umowy o budowę lokalu, a przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część.
2. W wypadku wygaśnięcia roszczeń o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o budowę lokalu lub braku uprawnionych osób bliskich w wypadku o którym mowa w ust. 1, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część.
3. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część.
4. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa lub zawiadomienia spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku i jego dziale, z zastrzeżeniem postanowień ust. 5.
5. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przez spółdzielnię z przyczyn określonych w § 37 ust. 2 statutu, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część w terminie 14 dni od dnia wniesienia wkładu przez członka spółdzielni, z którym zawarła umowę o kontynuowanie budowy tego lokalu, jednakże nie później niż w ciągu 6 miesięcy od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu.

##### **§ 55**

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek z którym spółdzielnia zawiera kolejną umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest do wniesienia wkładu mieszkaniowego albo jego części w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej na zasadach określonych w § 54 statutu i do spłacania części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu.

## § 56

1. Sposób rozliczenia wniesionego wkładu mieszkaniowego z osobami uprawnionymi, uzależniony jest od zaistnienia jednej z następujących przesłanek:
  - 1) w przypadku, gdy lokal mieszkalny, z którym związany jest rozliczany wkład mieszkaniowy, jest nadal użytkowany na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo ubiegania się o to prawo na podstawie postanowień §§ 51-53 statutu, rozliczenie z osobami uprawnionymi następuje w oparciu o zasady określone w §§ 57-58 statutu. Dotyczy to w szczególności:
    - a/ spadkobierców zmarłego małżonka, w wypadku, gdy współmałżonek, któremu przypadło prawo do lokalu nie dziedziczy po zmarłym, lub nie jest jedynym spadkobiercą zmarłego małżonka,
    - b/ spadkobierców zmarłego członka spółdzielni, w wypadku, gdy osoba bliska zmarłego, na rzecz której ustanowione zostało lokatorskie prawo do lokalu, nie dziedziczy po zmarłym, lub nie jest jedynym spadkobiercą zmarłego członka,
    - c/ byłego członka spółdzielni, którego członkostwo wygasło na skutek wykluczenia lub wykreślenia ze spółdzielni, jeżeli na skutek wygaśnięcia prawa do lokalu, spółdzielnia ustanowiła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego na rzecz jednej z osób bliskich byłego członka spółdzielni, o których mowa w § 53 ust. 2 statutu.
  - 2) w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i braku osób uprawnionych do ubiegania się o to prawo w drodze pierwszeństwa albo wygaśnięcia roszczeń tych osób na skutek nie dokonania czynności przewidzianych w ustawie, rozliczenie z osobami uprawnionymi następuje w oparciu o zasady określone w § 38 ust. 2 i 5 oraz w § 39 ust. 1 i 2 statutu.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w sytuacji określonej w ust. 1 pkt 2, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
3. Z wartości rynkowej lokalu, o której mowa w ust. 2, potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 46 statutu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 99 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

## § 57

1. W sytuacjach przewidzianych w § 56 ust. 1 pkt 1 statutu, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.
2. Zwrot wniesionych przez członka wpłat na pokrycie wkładu mieszkaniowego następuje przez wypłacenie osobie uprawnionej kwoty odpowiadającej takiej części zwaloryzowanej wartości lokalu, jaką część (wyrażoną w %) początkowej (ewidencyjnej) wartości lokalu stanowi zaksięgowana (ewidencyjna) suma wpłat na pokrycie wkładu mieszkaniowego, dokonanych przez członka do daty wygaśnięcia prawa do lokalu.

lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.

3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1-2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku od ustania członkostwa deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
4. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 albo 2 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia.
5. Jeżeli w toku likwidacji postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, lokatorskie prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności.
6. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

#### **D. Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego**

##### **§ 54**

1. W razie ustania członkostwa po zawarciu umowy o budowę lokalu, a przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część.
2. W wypadku wygaśnięcia roszczeń o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o budowę lokalu lub braku uprawnionych osób bliskich w wypadku o którym mowa w ust. 1, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część.
3. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część.
4. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa lub zawiadomienia spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku i jego dziale, z zastrzeżeniem postanowień ust. 5.
5. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przez spółdzielnię z przyczyn określonych w § 37 ust. 2 statutu, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część w terminie 14 dni od dnia wniesienia wkładu przez członka spółdzielni, z którym zawarła umowę o kontynuowanie budowy tego lokalu, jednakże nie później niż w ciągu 6 miesięcy od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu.

##### **§ 55**

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek z którym spółdzielnia zawiera kolejną umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest do wniesienia wkładu mieszkaniowego albo jego części w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej na zasadach określonych w § 54 statutu i do spłacania części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu.

3. Koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu ponosi osoba uprawniona.
4. W rozliczeniu zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego lub jego wniesionej części, nie uwzględnia się nie spłaconej części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu do którego wygasło lokatorskie prawo.
5. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany w ust. 1 i 2, nie może być wyższy od kwoty netto, jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.

#### § 58

1. Rozliczenia, o którym mowa w § 57 Statutu, dokonuje się według stanu na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub na dzień otwarcia spadku po osobie, po której dziedziczą uprawnieni.
2. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.
3. Warunkiem wypłaty wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo.

### 2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

#### § 59

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład budowlany oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w niniejszym statucie.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a także spadkobiercy, zapisobiorcy lub licytanta, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu.

#### § 60

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym. Jest ono prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. 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.

#### § 61

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 64 ust. 2 statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

## § 62

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu.
2. W razie, gdy spadkobiercy nie wyznaczą pełnomocnika w terminie określonym w ust. 2, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela, posiadającego takie same zadania i kompetencje, jak pełnomocnik.

## § 63

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 99 statutu, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym lub osób z nim zamieszkałych, 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 spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

## § 64

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo.

## § 65

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

### **3. Prawo odrębnej własności lokalu**

#### **A. Umowa o budowę lokalu**

##### **§ 66**

1. Z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu pochodzącego z nowej inwestycji, spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa taka powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna ustalać przeznaczenie budowanego lokalu i zawierać postanowienia określone w § 36 statutu.
3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka spółdzielni lub spółdzielnię, z przyczyn i na zasadach określonych w § 37 statutu, a także w przypadku nie dotrzymania przez członka spółdzielni tych warunków umowy, bez spełnienia których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

##### **§ 67**

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 66 Statutu, po stronie członka spółdzielni powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”.
2. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.
4. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

##### **§ 68**

Członek spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w § 36 i 66 statutu, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty

tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

## § 69

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których ma być ustanowiona odrębna własność lokali, stanowi podstawę do określenia przez spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wkładu budowlanego oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

## § 70

1. Wnoszenie przez członka zaliczek na poczet wkładu budowlanego przypadających do zapłaty w trakcie realizacji inwestycji, może być rozłożone na raty.
2. W przypadku rozłożenia części wkładu budowlanego na raty lub sfinansowania części wkładu budowlanego ze środków kredytu bankowego zaciągniętego przez spółdzielnię, członek zobowiązany jest do spłaty części kredytu przypadającego na jego lokal z tytułu nie wniesionej części wkładu.
3. W sytuacjach, o których mowa w ust. 2, spółdzielnia uzależni ustanowienie lub przeniesienie na rzecz członka prawa odrębnej własności lokalu od ustanowienia na tym prawie hipoteki zabezpieczającej spłatę zadłużenia z tytułu nie wniesionej części wkładu.
4. Wysokość wkładu budowlanego i wymaganej zaliczki na wkład budowlany oraz wysokość i terminy spłaty rat pozostałej części wkładu budowlanego – określa Zarząd, w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu, o którym mowa w § 33 statutu.
5. Rozliczenie następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

## § 71

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część.
2. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład budowlany albo jego wniesioną część w terminie 3 miesięcy od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu lub zawiadomienia spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku i jego dziale, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3.
3. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przez spółdzielnię z przyczyn określonych w § 37 ust. 2 statutu, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład budowlany albo jego wniesioną część w terminie 14 dni od dnia wniesienia wkładu przez członka spółdzielni, z którym zawarła umowę o kontynuowanie budowy tego lokalu, jednakże nie później niż w ciągu 6 miesięcy od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu.

## § 72

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek z którym spółdzielnia zawiera kolejną umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest do wniesienia wkładu budowlanego albo jego części w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej na zasadach określonych w § 71 ust. 1 statutu, do spłacania części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

## § 73

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Na żądanie członka spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności lokalu w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

## § 74

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

## § 75

1. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą opłat, o których mowa w § 97 ust. 1 pkt 2 statutu, lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, 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 spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

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

## § 76

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami spółdzielni, o których mowa w § 46 statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2,
  - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
  - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 99 statutu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomość posiada

nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

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

#### § 77

1. Wyliczone przez spółdzielnię wpłaty, o których mowa w § 76 ust. 1 statutu, członek obowiązany jest wpłacić do spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu, w terminie nie przekraczającym 7 dni, od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.
2. Brak wpłaty wstrzymuje realizację wniosku.

### **C. Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu**

#### § 78

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
  - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 99 statutu.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### § 79

Wyliczone przez spółdzielnię spłaty, o których mowa w § 78 ust. 1 statutu, członek lub osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, obowiązany jest wpłacić do spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu, w terminie nie przekraczającym 7 dni, od dnia pisemnego powiadomienia tej osoby o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

## **D. Inne przypadki przeniesienia własności lokalu**

### **§ 80**

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

## **ROZDZIAŁ V**

### **GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

#### **1. Postanowienia ogólne.**

### **§ 81**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi statutową działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi pozostającymi w jej zarządzie na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy.
3. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

### **§ 82**

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa dokumentacja polityki rachunkowości wraz z zakładowym planem kont zatwierdzone przez Zarząd spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza określa w formie regulaminu szczegółowe zasady gospodarki spółdzielni w ramach przepisów ustawy, prawa spółdzielczego i postanowień statutu.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów opracowanych przez Zarząd i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

### **§ 83**

1. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w spółdzielni z wpłat członków oraz innych środków, określonych w odrębnych przepisach, są:

- 1) fundusz udziałowy, powstający z wpłat udziałów członkowskich i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
  - 2) fundusz zasobowy, powstający z wpłat wpisowego, wnoszonych przez członków i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze celowe:
- 1) fundusz remontowy, powstający z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wnoszonych przez członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni, z osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz najemców lokali użytkowych,
  - 2) fundusz społeczno – kulturalny, powstający z wpłat członków oraz innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
  - 3) fundusz zaliczek na wkład mieszkaniowy i budowlany,
  - 4) fundusz na spłatę kredytów długoterminowych.
  - 5) fundusz świadczeń socjalnych, tworzony według odrębnych przepisów,
  - 6) fundusz przeszacowań aktywów i pasywów.
3. Fundusze własne, inne niż określone w ust. 1 i 2, mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej w ramach obowiązujących przepisów.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 pkt. 3 oraz w ust. 2 pkt. 1–5, określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.

#### § 84

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.
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 wspólnej.

#### § 85

1. Zysk spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Może być ona przeznaczona na:
  - 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków – w części dotyczącej pożytków z mienia spółdzielni oraz przychodów z własnej działalności gospodarczej
  - 2) zwiększenie funduszu remontowego
  - 3) pokrycie wydatków związanych z prowadzoną działalnością społeczną, oświatową i kulturalną (Ew. na zwiększenie funduszu społeczno-kulturalnego)
  - 4) zwiększenie funduszu zasobowego.

#### § 86

1. Stratę bilansową spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz z innych funduszy spółdzielni w następującej kolejności:
  - 1) funduszu udziałowego
  - 2) funduszu remontowego
  - 3) funduszu społeczno-kulturalnego
2. Pokrycie straty obciążające fundusz, każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

## § 87

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągać, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
2. Jeżeli kredyt zaciągany przez spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków spółdzielni oraz osób niebędących członkami. Środki finansowe pochodzące z kredytu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

## § 88

1. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy. Po zakończeniu roku obrotowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe, w tym bilans i rachunek wyników.
2. Roczne sprawozdanie podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym przedmiocie podejmuje Rada Nadzorcza.
3. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i wg zasad określonych w odrębnych przepisach.
4. Przepisy ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio do sprawozdań finansowych stanowiących podstawę przy łączeniu lub podziale spółdzielni
5. Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu spółdzielni na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi sprawozdaniami.

## **2. Zasady rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi**

## § 89

Spółdzielnia gospodaruje powierzonymi jej z mocy ustawy zarząd zasobami mieszkaniowymi, a w szczególności:

- 1/ nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni,
- 2/ nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, w których co najmniej jeden samodzielny lokal stanowi własność spółdzielni,

- 3/ lokalami stanowiącymi odrębną własność, położonymi w obrębie nieruchomości, o których mowa w pkt 2.

## § 90

1. Ilekroć w niniejszym statucie jest mowa o nieruchomości stanowiącej mienie spółdzielni – rozumie się przez to będące własnością spółdzielni:
  - 1) nieruchomości zabudowane budynkami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach mieszkalnych, służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej,
  - 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu, związane z funkcjonowaniem osiedla,
  - 3) nieruchomości niezabudowane.
2. Spółdzielnia gospodaruje nieruchomościami stanowiącymi jej mienie poprzez utrzymywanie ich w należyтым stanie technicznym i eksploataowanie, a także udostępnianie do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w obrębie danego osiedla lub budynku (grupy budynków).
3. Gospodarowanie nieruchomościami, o których mowa w ust. 1 pkt 1, polega w szczególności na czerpaniu pożytków prawnych z wynajmowania budynków oraz lokali o innym przeznaczeniu, a także z dzierżawy gruntów stanowiących własność lub pozostających w jej użytkowaniu wieczystym. Dochody uzyskane z działalności gospodarczej opisanej w zdaniu poprzedzającym, spółdzielnia może przeznaczyć na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, a także na częściowe obniżenie opłat eksploatacyjnych lub odpisów na fundusz remontowy obciążających użytkowników lokali będących członkami spółdzielni.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w ust 1 pkt 2 i 3, obciążają wszystkich użytkowników lokali zamieszkujących w obrębie całej Spółdzielni.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania budynków i lokali wykorzystywanych przez spółdzielnię na cele administracyjne lub techniczne (np. biura, warsztaty, magazyny, pomieszczenia socjalne dla pracowników, garaże) obciążają wszystkich użytkowników lokali położonych w zasobach mieszkaniowych spółdzielni.

## § 91

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

## § 92

1. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, o których mowa w § 91 pkt 1 statutu, zalicza się w szczególności:
  - 1) opłaty za użytkowanie wieczyste, obciążające tę nieruchomość
  - 2) podatek od nieruchomości, obciążający tę nieruchomość,
  - 3) koszty ubezpieczenia budynku,
  - 4) koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych i wejść do budynku,
  - 5) koszty sprzątnięcia części wspólnych nieruchomości,
  - 6) koszty centralnego ogrzewania części wspólnych budynku,
  - 7) koszty dostawy centralnej ciepłej wody,
  - 8) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
  - 9) koszty wywozu nieczystości,
  - 10) koszty remontów i konserwacji budynku,
  - 11) koszty obowiązkowych przeglądów budynku i badań sprawności instalacji technicznych budynku, określonych w prawie budowlanym,
  - 12) koszty remontów i konserwacji anteny zbiorczej lub instalacji telewizji kablowej,
  - 13) koszty utrzymania terenów zielonych, chodników i dróg dojazdowych,
  - 14) koszty remontów i konserwacji instalacji gazowej,
  - 15) koszty remontów i konserwacji instalacji elektrycznej
  - 16) koszty zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów
2. Wymienione w ust. 1 koszty utrzymania nieruchomości, w zakresie stanowiącym – w rozumieniu art. 3 pkt 7a i 8 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane /t.j. Dz.U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm./ – przebudowę lub remont substancji budowlanej budynku lub znajdujących się w nim instalacji i urządzeń technicznych, finansowane są w ciężar funduszu remontowego, natomiast w zakresie napraw i bieżącej konserwacji – w ciężar opłaty eksploatacyjnej uiszczanej przez użytkowników lokali położonych w obrębie danej nieruchomości.
3. Do pożytków i innych przychodów uzyskiwanych z nieruchomości zalicza się w szczególności przychody z tytułu:
  - 1) dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub elewacji budynku pod urządzenia reklamowe,
  - 2) wynajmu pomieszczeń stanowiących część wspólną budynku,
  - 3) dzierżawy albo najmu niezabudowanej części nieruchomości wspólnej pod budynki lub urządzenia handlowo – usługowe,
  - 4) dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub pomieszczeń wspólnych pod anteny przekaźnikowe sieci komórkowych lub urządzenia odbiorcze telewizji kablowej,
  - 5) wypłaty odszkodowań przez firmy ubezpieczeniowe,
  - 6) opłaty otrzymywane za korzystanie ze służebności gruntowych, obciążających daną nieruchomość.
4. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości pozostającej w zarządzie spółdzielni, a przychodami z opłat za używanie lokali, o których mowa w § 95 statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.

### § 93

1. Do kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności, zalicza się w szczególności:
  - 1) koszty centralnego ogrzewania,

- 2) koszty dostawy centralnej ciepłej wody,
  - 3) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
  - 4) koszty wywozu nieczystości stałych,
  - 5) koszty remontów i konserwacji tego lokalu,
  - 6) koszty okresowych przeglądów znajdujących się w lokalu instalacji technicznych,
  - 7) koszt podatku od nieruchomości, w części odpowiadającej udziałowi lokalu w nieruchomości wspólnej,
  - 8) koszty wymiany i legalizacji urządzeń pomiarowych lub podzielników, mierzących dostawy mediów do lokalu.
2. Koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją lokalu ustala się na podstawie urządzeń pomiarowych lub przy zastosowaniu norm przeliczeniowych na poszczególne lokale, liczbę osób zamieszkałych w lokalu, a także inne jednostki rozliczeniowe.

#### § 94

1. Ponoszone przez spółdzielnię koszty, których nie można powiązać z bezpośrednimi kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi ani też z kosztami prowadzonej przez spółdzielnię innej działalności gospodarczej, stanowią koszty ogólnego zarządu spółdzielni. Podziału (przypisu) kosztów ogólnego zarządu spółdzielni na poszczególne rodzaje działalności i nieruchomości pozostające w zasobach mieszkaniowych spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza.
  2. Do kosztów związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, zalicza się koszty określone w regulaminie funduszu społeczno-kulturalnego.
- 3. Ustalanie i wnoszenie opłat za używanie lokali.**

#### § 95

1. Wysokość stawek opłaty za używanie lokalu – zwanej dalej „opłatą eksploatacyjną” – oraz wysokość odpisu na fundusz remontowy, spółdzielnia ustala i rozlicza oddzielnie dla każdej nieruchomości, o której mowa w § 91 ust. 1 statutu.
2. Podział opłaty za używanie lokali na opłatę eksploatacyjną i odpis na fundusz remontowy, dokonywany jest proporcjonalnie do udziału kosztów remontów (w rozumieniu tego terminu ustalonym w § 92 ust. 2 statutu) w łącznych kosztach eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości.
3. Wysokość opłat i odpisów, o których mowa w ust. 1, ustalana jest przez Radę Nadzorczą z uwzględnieniem postanowień niniejszego rozdziału, na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni, przewidzianych do poniesienia w danym roku, sporządzanego z podziałem na poszczególne nieruchomości.
4. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i rozliczania tych kosztów, a także zasady ustalania wysokości opłat za lokale i odpisów na fundusz remontowy – określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

#### § 96

1. W przypadku, gdy w obrębie danej nieruchomości nie nastąpiło ustanowienie odrębnej własności żadnego z lokali, opłaty za używanie lokali spółdzielnia kalkuluje w

wysokości jednakowej stawki dla wszystkich członków oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, przyjmując za podstawę obciążeń użytkowników lokali sumę:

- 1) kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, o których mowa w § 92 ust. 1 statutu,
  - 2) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, o których mowa w § 91 statutu, w części obciążającej daną nieruchomość,
  - 3) kosztów działalności społeczno – kulturalnej i oświatowej, z zastrzeżeniem postanowień ust. 4,
  - 4) kosztów ogólnego zarządu spółdzielni, w wysokości przypadającej na daną nieruchomość.
2. W razie, gdy dana nieruchomość przynosi pożytki lub inne przychody, o których mowa w § 92 ust. 3 statutu, zwiększają one przychody spółdzielni z gospodarki zasobami mieszkaniowymi i zmniejszają one obciążenia użytkowników lokali położonych w obrębie tej nieruchomości.
3. Sumę kosztów, o których mowa w ust. 1, spółdzielnia dzieli przez łączną powierzchnię użytkową wszystkich lokali położonych w obrębie danej nieruchomości, uzyskując rzeczywistą wysokość kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości, przypadających na 1 m<sup>2</sup> (jeden metr kwadratowy) powierzchni użytkowej lokalu, lokalu lub od osoby.
4. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.

## § 97

1. W przypadku, gdy w obrębie danej nieruchomości nastąpiło ustanowienie odrębnej własności jednego lub większej liczby lokali (jednakże nie wszystkich), ale żaden z właścicieli lokali nie wypowiedział członkostwa w spółdzielni:
  - 1) ewentualne pożytki prawne lub inne przychody, jakie nieruchomość ta przynosi (w rozumieniu § 92 ust. 3 statutu), służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, a w części przewyższającej te wydatki przypadają właścicielom lokali (w tym również spółdzielni) proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej, w zależności od uchwały zarządu
  - 2) członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali:
    - a/ pokrywają koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją ich lokali, o których mowa w § 93 statutu,
    - b/ uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz kosztów działalności społeczno – kulturalnej i wychowawczej, na zasadach określonych w § 96 ust. 1, 3 i 4 statutu,
  - 3) pozostali użytkownicy lokali położonych w obrębie nieruchomości ponoszą opłaty za używanie ich lokali ustalone na zasadach określonych w § 96 statutu (z wyłączeniem postanowień § 96 ust. 2 statutu).
2. Na pokrycie kosztów, o których mowa w ust. 1 pkt 2, członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali uiszczają opłaty eksploatacyjne i odpisy na fundusz remontowy, w wysokości stawek pobieranych przez spółdzielnię od pozostałych użytkowników lokali, położonych w tej nieruchomości.
3. W przypadku, gdy członek spółdzielni będący właścicielem lokalu uczestniczy w przychodach, jakie przynosi nieruchomość wspólna, nie może partycypować w

dopłatach spółdzielni do opłaty eksploatacyjnej lub odpisu na fundusz remontowy, o których mowa w § 90 ust. 3 statutu.

## § 98

1. W przypadku, gdy w obrębie danej nieruchomości nastąpiło ustanowienie odrębnej własności jednego lub większej liczby lokali (jednakże nie wszystkich) i co najmniej jeden z właścicieli lokali wypowiedział członkostwo w spółdzielni:
  - 1) ewentualne pożytki prawne lub inne przychody, jakie nieruchomość ta przynosi (w rozumieniu § 92 ust. 3 statutu), służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, a w części przewyższającej te wydatki przypadają właścicielom lokali (w tym również spółdzielni) proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej,
  - 2) właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni:
    - a/ pokrywają koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, o których mowa w § 93 statutu,
    - b/ uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, o których mowa w § 92 ust. 1 statutu,
    - c/ uczestniczą w pokrywaniu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w danych budynkach lub osiedlu, o których mowa w § 90 ust. 4 i 5 statutu.
  - 3) pozostali użytkownicy lokali położonych w obrębie nieruchomości ponoszą opłaty za używanie ich lokali ustalone na zasadach określonych w § 96 statutu (z wyłączeniem postanowień § 96 ust. 2 statutu).
2. Sumę kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, dzieli się na poszczególne lokale proporcjonalnie do udziałów właścicieli lokali wyodrębnionych w nieruchomości wspólnej i udziałów pozostających własnością spółdzielni.
3. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej jego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach, stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.
4. Na pokrycie kosztów, o których mowa w ust. 1 pkt 2, właściciele lokali uiszczają miesięczne zaliczki w wysokości stawki opłaty eksploatacyjnej pobieranej przez spółdzielnię od pozostałych użytkowników lokali, położonych w tej nieruchomości. Obowiązani są również do wnoszenia odpisów na fundusz remontowy, w wysokości stawki ustalonej dla danej nieruchomości.
5. W terminie do dnia 30 kwietnia każdego kolejnego roku kalendarzowego, spółdzielnia obowiązana jest dokonać rozliczenia kosztów obciążających właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni, na zasadach określonych w ust. 1 – 3.
6. W przypadku, gdy w wyniku rozliczenia, o którym mowa w ust. 5, wykazana zostanie nadpłata lub niedopłata w stosunku do sumy zaliczek na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu wniesionych przez właściciela lokalu, właściciel lub spółdzielnia obowiązani będą do rozliczenia różnicy w ciągu 30 dni od dnia doręczenia rozliczenia.

## § 99

1. Opłaty i odpis na fundusz remontowy, o których mowa w §§ 95–98 Statutu, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 – go każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłaty powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członka, a ustaje z dniem opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.

3. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat, o których mowa w ust. 1, na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni.
4. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
6. Członkowie spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, o którym mowa w §§ 26–30 Statutu lub bezpośrednio na drodze sądowej.
7. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
8. W przypadku wystąpienia na drogę sądową przez osoby, o których mowa w ust. 6 i 7 ponoszą one opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.
9. Za opłaty, o których mowa w ust. 1, solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
10. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 9, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

### § 100

1. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 99 statutu, spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
2. Warunki odstąpienia od dochodzenia odsetek, o których mowa w ust. 1, określa Rada Nadzorcza.

### § 101

1. Realizacja na rzecz członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni lub osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, dodatkowych czynności nie kalkulowanych w kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jest rozliczana na tych członków w formie opłat jednorazowych lub opłat stałych. Zasady wnoszenia i rozliczania tych opłat ustala Rada Nadzorcza.
2. Inne opłaty i składniki opłat za używane lokale, które wynikają z przepisów statutu lub z innych przepisów ogólnie obowiązujących, a także wynikające ze zmiany cen i usług – ustala Zarząd spółdzielni.

#### 4. Zasady korzystania z lokali

##### § 102

1. Spółdzielnia obowiązana jest wydać lokal członkowi albo właścicielowi lokalu niebędącemu członkiem spółdzielni w stanie nadającym się do zamieszkania, chyba że osoba ta wyraziła na piśmie zgodę na wykończenie, adaptację lub remont lokalu we własnym zakresie.
2. Spółdzielnia jest obowiązana do zapewnienia działania urządzeń technicznych w budynku umożliwiających korzystanie z oświetlenia, ogrzewania, kanalizacji, wody, gazu, wind, anten zbiorczych, oraz do utrzymania w należyтым stanie porządku i czystości pomieszczeń oraz urządzeń budynku, przeznaczonych do wspólnego użytku a także otoczenia budynku.

##### § 103

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii.
2. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
3. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
4. Po wcześniejszym uzgodnieniu z nią terminu, osoba korzystająca z lokalu powinna udostępnić spółdzielni lokal w celu:
  - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - 2) zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni.

##### § 104

1. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię lub przebudowy, spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
2. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
3. W okresie używania lokalu zamiennego członek spółdzielni bądź osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,

albo właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

4. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 2 i 3, jest lokal w rozumieniu § 5 ust. 14 statutu.

### § 105

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu, do którego ustanowiono spółdzielcze prawo do 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 lokalu, o którym mowa w ust. 1, miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

## 5. Naprawy wewnątrz lokali obciążające spółdzielnię lub użytkowników lokali

### § 106

1. Podstawowy zakres obowiązków spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany:
  - 1) wewnętrznej instalacji wodociągowej do licznika, a w lokalach, w których nie ma licznika, do pierwszego zaworu,
  - 2) instalacji gazowej do zaworu odcinającego w lokalu,
  - 3) instalacji centralnego ogrzewania z wyłączeniem zaworów termostatycznych i grzejników,
  - 4) instalacji kanalizacyjnej ograniczonego jedynie do pionu kanalizacyjnego,
  - 5) instalacji elektrycznej do zabezpieczenia głównego w lokalu,
  - 6) instalacji anteny zbiorczej z wyjątkiem osprzętu.
2. Na mocy uchwały Rady Nadzorczej spółdzielnia może rozszerzyć swoje obowiązki odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust. 1, o ile uzyska na ten cel dodatkowe środki finansowe.
3. Naprawy i konserwacje wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków spółdzielni, obciążają użytkowników tych lokali. Użytkownicy lokali obowiązani są w szczególności do:
  - 1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych, okładzin ceramicznych,
  - 2) naprawy i wymiany okien i drzwi,
  - 3) naprawy urządzeń techniczno – sanitarnych w lokalu, włącznie z wymianą tych urządzeń w tym: montażu, legalizacji lub wymiany wodomierzy,
  - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
  - 5) naprawy uszkodzonych tynków ścian i sufitów oraz ich malowania lub tapetowania,
  - 6) konserwacja drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.

4. Naprawy wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy użytkowników lokali lub osób wspólnie z nimi zamieszkałych, obciążają użytkowników lokali.
5. Naprawy wewnątrz lokali zaliczone do obowiązków użytkowników lokali oraz odnowienia pomieszczeń lokalu mogą być wykonywane przez spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego użytkownika lokalu, nie objętą opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

## § 107

Szczegółowe postanowienia, dotyczące podziału obowiązków związanych z naprawą i konserwacją lokali oraz z dokonywaniem rozliczeń z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań, określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

## ROZDZIAŁ VI

### ORGANY SPÓŁDZIELNI

#### 1. Postanowienia ogólne

## § 108

1. Organami spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd.
2. Podstawowym zadaniem wszystkich organów spółdzielni jest ochrona praw członków wynikających z przepisów ustawy, prawa spółdzielczego i postanowień statutu.

## § 109

1. W skład organów spółdzielni, z wyłączeniem Zarządu, mogą wchodzić tylko członkowie spółdzielni.
2. Członek spółdzielni nie mający pełnej zdolności do czynności prawnych nie posiada biernego prawa wyborczego do organów spółdzielni.
3. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu spółdzielni.
4. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i pracownikiem spółdzielni.

## § 110

1. Wybory do organów spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu przed upływem kadencji następuje także w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów.
2. Na listach kandydatów do organów spółdzielni obowiązuje kolejność alfabetyczna.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

## § 111

1. Członek organu spółdzielni nie może brać udziału w głosowaniu nad uchwałą w sprawie, która dotyczy wyłącznie jego uprawnień członkowskich lub praw majątkowych w spółdzielni.
2. Członek organu spółdzielni podlega ponadto wyłączeniu od głosowania w sprawach podmiotów gospodarczych, w których członek ten uczestniczy jako właściciel, wspólnik lub członek władz, prowadzących działalność na rzecz spółdzielni lub z wykorzystaniem majątku spółdzielni.
3. Członkowie Rady Nadzorczej obowiązani są – z zastrzeżeniem postanowień ust. 4 – do zachowania w tajemnicy wszelkich danych zawartych w dokumentach sporządzanych i gromadzonych przez spółdzielnię (a w szczególności w aktach członkowskich, administracyjnych i osobowych), stanowiących dane osobowe w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych /Dz.U. Nr 133, poz. 883 ze zm./ a także informacji dotyczących sytuacji finansowej i gospodarczej spółdzielni oraz zobowiązań wobec jej kontrahentów.
4. Obowiązek przestrzegania tajemnicy nie dotyczy danych i informacji, do których dostęp został zagwarantowany członkom spółdzielni w ustawie, Prawie spółdzielczym, w innych ustawach lub w statucie spółdzielni.

## **2. Walne Zgromadzenie**

### **§ 112**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem spółdzielni.
2. Członek spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
3. Osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego członka.
4. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych.
5. Każdy członek spółdzielni dysponuje jednym głosem, bez względu na ilość posiadanych udziałów.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

### **§ 113**

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1/ Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej, oświatowej i kulturalnej spółdzielni.
- 2/ Rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków i organów spółdzielni w tych sprawach.
- 3/ Udzielanie absolutorium członkom Zarządu.
- 4/ Rozpatrywanie wniosków wynikających z protokołu z lustracji oraz podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności spółdzielni.

- 5/ Podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.
- 6/ Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
- 7/ Oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką spółdzielnia może zaciągnąć.
- 8/ Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni.
- 9/ Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej.
- 10/ Uchwalanie zmian statutu spółdzielni.
- 11/ Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia spółdzielni do związku spółdzielczego i wystąpienia ze związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie.
- 12/ Wybór delegatów na zjazd związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona.
- 13/ Wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej i ich zastępców
- 14/ Uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej.
- 15/ Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.
- 16/ Podejmowanie uchwał w trybie art. 6 ust. 2 ustawy.

#### § 114

1. W przypadku, gdy liczba członków Spółdzielni przekroczy 800, Walne Zgromadzenie dzieli się na części.
2. Zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza, przy czym członków uprawnionych do lokali położonych w obrębie jednej nieruchomości wspólnej nie można zaliczyć do różnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Członek spółdzielni może uczestniczyć tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia. Członek dysponujący prawem do dwóch lub większej liczby lokali w zasobach spółdzielni, składa do akt członkowskich pisemne oświadczenie, w której części Walnego Zgromadzenia zamierza uczestniczyć.

#### § 115

1. Jeżeli w porządku obrad Walnego Zgromadzenia znajdują się wybory do organów samorządowych spółdzielni lub delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, członkowie spółdzielni na 30 dni przed rozpoczęciem Walnego Zgromadzenia zgłaszają kandydatów do biura Zarządu spółdzielni.
2. Zarząd, o potrzebie zgłaszania kandydatów do organów samorządowych spółdzielni lub delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w który spółdzielnia jest zrzeszona informuje członków spółdzielni na 45 dni przed datą Walnego Zgromadzenia.
3. Zarząd spółdzielni przekazuje listę zgłoszonych kandydatów do komisji wyborczej Walnego Zgromadzenia.

#### § 116

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do 30 czerwca.
2. Zarząd może zwołać Walne Zgromadzenie w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie Rady Nadzorczej oraz 1/10 (jednej dziesiątej) ogólnej liczby członków spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione na piśmie i określać cel zwołania Walnego Zgromadzenia.

5. Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt spółdzielni.
6. Zarząd obowiązany jest również zwołać Walne Zgromadzenie Członków w przypadku zaistnienia sytuacji przewidzianej w § 144 ust. 4 statutu.

### § 117

1. O czasie, miejscu, porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków SBM „Sandomierz” zawiadamia się członków Spółdzielni co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia poprzez wywieszenie stosownej informacji na tablicy informacyjnej, na klatkach schodowych w poszczególnych blokach.
2. Zawiadomienie powinno zawierać informacje o czasie, miejscu i porządku obrad, a także informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć, w terminie określonym w ust. 1, członkom Rady Nadzorczej, związkowi rewizyjnemu, w którym spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Radzie Spółdzielczej.
4. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć – co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia członkowi, który wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej o wykluczeniu lub wykreśleniu go ze spółdzielni albo od uchwały o wygaśnięciu przysługującego członkowi spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
5. Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni, sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta (w przypadku, gdy zostało poddane badaniu) oraz projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad, wyklada się w lokalu spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi dokumentami.

### § 118

1. Projekty uchwał i żądania umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia ma prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza oraz członkowie spółdzielni. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
2. Członkowie spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, co najmniej na 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
3. Opracowywać projekty uchwał oraz dokonywać zmian porządku obrad Walnego Zgromadzenia może również z własnej inicjatywy Zarząd.
4. Uzupełniony porządek obrad podaje się do wiadomości członków i uprawnionych instytucji w sposób określony w § 117 co najmniej na 14 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.

### § 119

1. Członkowie spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych biorą udział w Walnych Zgromadzeniach przez swoich przedstawicieli ustawowych, a członkowie będący osobami prawnymi – przez ustanowionych w tym celu swych pełnomocników. Pełnomocnik może zastępować tylko jednego członka.
2. W Walnym Zgromadzeniu członkowie spółdzielni uczestniczą z prawem zabierania głosu i głosowania. Inne osoby mogące w myśl statutu uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu – mogą zabierać głos jednakże bez prawa głosowania. Członkowie Zarządu, jeżeli nie są członkami Spółdzielni, uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu z głosem doradczym.

#### § 120

1. Członkowie prezydium Walnego Zgromadzenia są wybierani w głosowaniu jawnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Prawo zgłaszania kandydatów do prezydium przysługuje każdemu uprawnionemu do głosowania obecnemu na Walnym Zgromadzeniu członkowi spółdzielni.
3. W skład Prezydium mogą być wybierani tylko członkowie spółdzielni i osoby będące pełnomocnikami członków – osób prawnych.

#### § 121

1. Walne Zgromadzenie lub jego części mogą podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób i w terminach określonych w § 117 i § 118 statutu. Postanowienie to nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.
2. W sprawach nieuregulowanych w przepisach prawa i statucie, w zakresie obradowania i podejmowania uchwał rozstrzyga na bieżąco prezydium Walnego Zebrania .

#### § 122

2. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej albo inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
3. Otwierający obrady przeprowadza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia , w skład którego winni wchodzić co najmniej: Przewodniczący, jego Zastępca i Sekretarz.
4. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części.

#### § 123

1. Po przeprowadzeniu wyborów prezydium, otwierający obrady przekazuje przewodniczenie obradom, przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.
2. Jeżeli prezydium inaczej nie postanowi, do:
  - zastępcy przewodniczącego należy czasowe wyręczenie przewodniczącego w przewodniczeniu obradom, prowadzenie listy osób zgłaszających się do głosu, komunikowanie się z komisjami
  - sekretarza należy nadzór nad prowadzeniem listy obecności i protokolowanie obradPrzewodniczący może zwrócić się do członka prezydium o wykonanie określonych czynności związanych z prowadzeniem obrad lub głosowaniem.

#### § 124

Przewodniczący może zaprosić do stołu prezydialnego przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszonych gości.

### § 125

1. Przewodniczący odczytuje porządek obrad podany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu. Walne Zgromadzenie większością głosów może skreślić z porządku obrad określone sprawy lub zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
2. Po ewentualnym skreśleniu lub zmianie kolejności spraw, porządek obrad porządek obrad zostaje poddany pod głosowanie. Przyjęcie porządku obrad następuje zwykłą większością głosów.

### § 126

1. Walne Zgromadzenie wybiera komisje:
  - a) mandatowo-skrutacyjną, w składzie 3 osób
  - b) uchwał i wniosków, w składzie 3 osób
  - c) wyborczą, w składzie 3 osób (jeżeli jest w porządku obrad)
  - d) statutową, w składzie 3 osób (jeżeli jest w porządku obrad)
2. Walne Zgromadzenie może wybrać także inne komisje określając ich zadania i skład.
3. W skład komisji mogą wchodzić tylko członkowie spółdzielni oraz przedstawiciele członków nie mających pełnej lub ograniczonej zdolności do czynności prawnych i pełnomocnicy członków – osób prawnych.
4. Bezwzględnie po ich wybraniu, komisje konstytuują się wybierając ze swojego grona przewodniczącego, i sekretarza.

### § 127

Do zadań komisji mandatowo-skrutacyjnej należy:

- 1) sprawdzenie, czy Walne Zgromadzenie zostało zwołane zgodnie z przepisami ustawy, prawa spółdzielczego i § 117 lub 116 statutu
- 2) ustalenie (na podstawie list obecności) stanu obecności członków na Walnym Zgromadzeniu liczby członków spółdzielni (wg rejestru członków) oraz sprawdzenie czy członkowie nie mający pełnej lub ograniczonej zdolności do czynności prawnych i pełnomocnicy członków osób prawnych – legitymują się odpowiednimi uprawnieniami
- 3) obliczanie głosów oddanych w głosowaniach jawnych
- 4) sporządzanie listy zgłoszonych kandydatów w wyborach do organów spółdzielni i na zjazd delegatów związku, przeprowadzanie tajnych wyborów, obliczanie oddanych na nich głosów oraz ogłaszanie wyników wyborów
- 5) przeprowadzanie głosowania tajnego w innych sprawach niż określone w pkt 4 oraz obliczanie głosów i ogłaszanie wyników tego głosowania.

### § 128

Do zadań komisji uchwał i wniosków należy:

- 1) rozpatrywanie projektów uchwał Walnego Zgromadzenia i zgłoszonych do nich poprawek oraz formułowanie i przedstawianie Walnemu Zgromadzeniu ostatecznych tekstów projektów tych uchwał
- 2) rozpatrywanie zgłoszonych w toku obrad wniosków i przedstawianie ich wraz z ze swoją opinią Walnemu Zgromadzeniu.

### § 129

Do zadań komisji wyborczej należy:

- 1) zebranie zgłoszonych na piśmie kandydatów wybieranych do organów samorządowych spółdzielni lub na zjazd delegatów związku rewizyjnego
- 2) sprawdzenie czy kandydat złożył odpowiednie dokumenty wymagane w § 137 ust. 3 statutu
- 3) opracowanie alfabetycznej listy kandydatów do organów samorządowych spółdzielni lub na zjazd delegatów związku rewizyjnego i przekazanie jej do prezydium Walnego Zgromadzenia .

### § 130

Do zadań komisji statutowej należy:

- 1) zebranie w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia uwag do przedstawionego przez zarząd projektu statutu
- 2) przedstawienie i omówienie projektu statutu oraz zgłoszonych uwag i propozycji zmian Walnemu Zgromadzeniu.

### § 131

Z dokonanych czynności komisje sporządzają protokoły podpisane przez wszystkich członków komisji, które przedstawiają wraz ze swoim sprawozdaniem Walnemu Zgromadzeniu .

### § 132

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad.
2. Następnie przewodniczący komisji mandatowo-skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia przedstawia protokół stwierdzający prawomocność odbywanego Walnego Zgromadzenia lub jego części, pod względem prawidłowości zwołania i ilości uczestniczących członków spółdzielni oraz zdolności do podejmowania uchwał.
3. Każdą sprawę wnoszoną pod obrady Walnego Zgromadzenia referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy lub inna osoba upoważniona przez Zarząd spółdzielni.
4. Po zreferowaniu sprawy przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, w pierwszej kolejności udzielając głosu osobom zgłaszającym pytania.
5. Wystąpienie w dyskusji nie może trwać dłużej niż 5 minut. W uzasadnionych przypadkach przewodniczący Walnego Zgromadzenia może przedłużyć czas wystąpienia do 8 minut.
6. W razie przekroczenia dopuszczalnego czasu przemówienia lub odbiegnięcia od tematu, przewodniczący Walnego Zgromadzenia zwraca mówcy uwagę, a jeżeli okaże się ona bezskuteczna odbiera mówcy głos.

### § 133

1. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu w dyskusji wg kolejności zgłoszeń. Przewodniczący może odmówić głosu osobie, która w tej samej sprawie zabierała już głos dwukrotnie.
2. Poza kolejnością przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu: przewodniczącemu Rady Nadzorczej, członkom Zarządu, referentowi sprawy będącej przedmiotem dyskusji oraz przedstawicielom związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej.

### § 134

1. Poza kolejnością przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela także głosu w sprawie formalnej.
2. Za sprawę formalną uważa się wniosek o:
  - 1) przerwę w obradach
  - 2) ograniczenie czasu przemówień
  - 3) zamknięcie listy mówców w danej sprawie
  - 4) zamknięcie dyskusji w danej sprawie i przeprowadzenie głosowania
  - 5) przerwanie obrad i odroczenie ich dalszej części na inny termin
  - 6) przeprowadzenie głosowania tajnego
  - 7) wnioski w innych sprawach formalnych mogących mieć znaczenie dla przebiegu i wyniku obrad i głosowań, jak: sprawdzenie quorum, ponowne przeliczenie głosów itp.
3. W sprawie formalnej poza wnioskodawcą może zabierać głos tylko jeden uprawniony do głosowania uczestnik Walnego Zgromadzenia popierający wniosek i jeden przeciwny wnioskowi.
4. Po zgłoszeniu wniosku w sprawie formalnej i wysłuchaniu, stosownie do ust. 3, głosów za i przeciw wnioskowi, przewodniczący Walnego Zgromadzenia części zarządza bezzwłocznie głosowanie w sprawie tego wniosku.

### § 135

1. Po wyczerpaniu listy mówców oraz w przypadku przyjęcia wniosku określonego w § 134 ust. 2 i 3, przewodniczący Walnego Zgromadzenia, udziela głosu przewodniczącemu komisji wnioskowej w celu przedstawienia projektu uchwał i zgłoszonych do nich w toku dyskusji poprawek i wniosków. W przeciwnym razie głosowanie zostaje przeniesione na następne Walne Zgromadzenie zwołane z zachowaniem postanowień § 117 statutu.
2. Komisja wnioskowa przedstawia projekty uchwał oraz zgłoszonych do nich poprawek i wniosków wraz ze swoją opinią.
3. Głosowanie nad projektami uchwał odbywa się w ten sposób, że najpierw poddaje się pod głosowanie poprawki, w pierwszej kolejności najdalej idące, a następnie projekt uchwały wraz z przyjętymi poprawkami.
4. Poprawki przyjmowane są zwykłą większością głosów. Uchwały wraz z przyjętymi poprawkami przyjmowane są również zwykłą większością głosów chyba, że prawo spółdzielcze, usm lub statut wymaga dla przyjęcia danej uchwały kwalifikowanej większości głosów.

### § 136

1. Głosowanie jest jawne. Głosowanie tajne przeprowadza się tylko w sprawie wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej i Zarządu oraz delegata na zjazd związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona. Głosowanie tajne zarządza przewodniczący Walnego

Zgromadzenia także w innych sprawach, jeśli zażąda tego 51% członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu.

2. Głosowanie jawne odbywa się w sprawie każdej uchwały oddzielnie przez podniesienie ręki na wezwanie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia : „kto jest za uchwałą”, a następnie: „kto jest przeciw uchwale”.
3. Głosowanie tajne odbywa się przy pomocy kart do głosowania, ostemplowanych pieczęcią spółdzielni i z oznaczeniem uchwały, której głosowanie dotyczy. Uprawnieni do głosowania, głosujący za uchwałą wpisują na karcie do głosowania wyraz „ZA”, a głosujący przeciw uchwale wyraz „PRZECIW”.
4. Komisja mandatowo-skrutacyjna oblicza głosy oraz ogłasza wynik głosowania, na podstawie którego przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części stwierdza, czy uchwała została przyjęta. Wynik głosowania i stwierdzenie przewodniczącego powinno być odnotowane w protokole Walnego Zgromadzenia w odniesieniu do każdej uchwały oddzielnie.

### § 137

1. Przystępując do wyborów do organów spółdzielni przewodniczący Walnego Zgromadzenia wzywa do zgłaszania kandydatów
2. Wybory dokonywane są spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Każdy kandydat wyraża pisemną zgodę na kandydowanie i oświadczenie o nie prowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec spółdzielni.
4. Zgłoszonych kandydatów komisja mandatowo-skrutacyjna wpisuje na listę kandydatów w kolejności alfabetycznej ich nazwisk.
5. Zgłaszający kandydata nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu powinien przedstawić pisemną zgodę kandydata.
6. Głosowanie w wyborach do organów spółdzielni lub delegatów na zjazd związku, dokonywane jest na ostemplowanych pieczęcią kartach wyborczych, opatrzonych nazwą organu do którego przeprowadzane są wybory. Karty powinny zawierać imiona i nazwiska wszystkich kandydatów w kolejności alfabetycznej ustalonej przez komisję mandatowo-skrutacyjną na liście kandydatów. Uprawnieni do głosowania skreślają nazwisko kandydata, na którego nie głosują. Jeżeli głosujący skreślił mniej kandydatów niż ma być wybranych to karta jest nieważna. Nieważna jest też karta uszkodzona lub zniszczona w taki sposób, że nie można ustalić na kogo głosujący oddał głos lub na karcie znajdują się dopisane inne osoby niż przedstawione przez komisję mandatowo-skrutacyjną. Jeżeli na karcie do głosowania skreślona jest równa lub większa liczba kandydatów niż ma być wybrana karta jest ważna, a głosy zalicza się tym kandydatom, którzy nie zostali skreśleni.
7. Karty do głosowania (karty wyborcze) uprawnionym do głosowania wręcza komisja mandatowo-skrutacyjna, po czym przewodniczący Walnego Zgromadzenia wyznacza czas na wypełnienie tych kart. Po upływie tego czasu jeden z członków komisji mandatowo-skrutacyjnej odczytuje z listy obecności nazwiska uprawnionych do głosowania i wyczytani kolejno podchodząc od urny wrzucając do niej swoje karty do głosowania.
8. Po zakończeniu oddawania głosów komisja mandatowo-skrutacyjna otwiera urnę, ustala liczbę wrzuconych kart, co stanowi liczbę głosujących, w tym liczbę kart nie ważnych, liczbę głosów oddanych ogółem na wszystkich kandydatów i liczbę głosów na poszczególnych kandydatów oraz imiona i nazwiska kandydatów wybranych. Wybrani zostają ci spośród kandydatów, którzy uzyskali w kolejności największą liczbę głosów. Wyniki głosowania podlegają wpisaniu do protokołu Walnego Zgromadzenia lub jego części.
9. Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taka samą liczbę głosów, co powodowałoby przekroczenie liczby członków organu, do którego odbywają się wybory, przeprowadza się

dodatkowo tajne głosowanie na tych kandydatów. Przepisy ust. 6-8 stosuje się tu odpowiednio.

### § 138

1. Wnioski, opinie i dezyderaty w sprawach nie objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia mogą być zgłaszane przez jego uczestników tylko w punkcie „Wolne wnioski”. W sprawach tych może być przeprowadzona dyskusja z ograniczeniem czasu przemawiania, ustalonym przez przewodniczącego Walnego Zgromadzenia lub jego części.
2. Zgłoszone wnioski, opinie i dezyderaty wpisuje się do protokołu bez głosowania i nie mają one charakteru uchwał obowiązujących członków spółdzielni w rozumieniu art. 42 § 1 ustawy prawa spółdzielczego

### § 139

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia. Jeżeli podjęte przez Walne Zgromadzenie uchwały stanowią załącznik do protokołu, przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia podpisują także te uchwały.
2. Protokoły, sprawozdania i inne materiały dotyczące obrad i głosowań przechowuje Zarząd spółdzielni. Czas przechowywania określają odrębne przepisy.
3. Protokoły są jawne dla członków spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

### § 140

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał (ważne) niezależnie od liczby obecnych na nim członków, jeżeli zostało prawidłowo zwołane. Także w sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
2. Uchwałę uważa się za podjętą przez Walne Zgromadzenie, 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.
3. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów z wyjątkiem spraw, dla których ustawa prawo spółdzielcze wymaga większości kwalifikowanej, a mianowicie:
  - 1) większości 3/4 głosów dla uchwały w przedmiocie likwidacji spółdzielni i przywrócenia działalności spółdzielni po jej postawieniu w stan likwidacji,
  - 2) większości 2/3 głosów dla uchwały w przedmiocie zmiany statutu, odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji oraz połączenia spółdzielni.
4. Głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów i odwołania członka Rady Nadzorczej. Na wniosek 1/10 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu, głosowanie nad uchwałą odbywa się tajnie.

### § 141

Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez przewodniczącego i sekretarza Zebrania. Protokoły są jawne dla członków spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

### § 142

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków i wszystkie organy spółdzielni.
2. Członek spółdzielni może w trybie określonym w art. 42 prawa spółdzielczego wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia, jeżeli jest ona sprzeczna z ustawą, postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd spółdzielni.
3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia części powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
4. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 3 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
5. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 3, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia lub jego części w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
6. Właściciel lokalu nie będący członkiem spółdzielni, może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w art. 42 prawa spółdzielczego, w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

### 3. Rada Nadzorcza

### § 143

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością spółdzielni.
2. W celu wykonania swych zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa okresowe sprawozdania ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.
4. Członkowie Rady, z zastrzeżeniem postanowień ust. 5, otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w wysokości 5,5% minimalnego wynagrodzenia za każde odbyte posiedzenie.
5. Przewodniczący Rady Nadzorczej otrzymuje za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie miesięczne w wysokości 50% minimalnego wynagrodzenia brutto.

### § 144

1. Rada Nadzorcza składa się z 6 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków spółdzielni. Liczebność Rady Nadzorczej ustalona przez Walne Zgromadzenie przed dokonaniem wyboru członków Rady, obowiązuje przez okres całej kadencji. Jeżeli członkiem spółdzielni jest osoba prawna, do Rady może być wybrana osoba niebędąca członkiem spółdzielni, wskazana przez tę osobę prawną.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata. Czas trwania kadencji liczy się od Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano jej wyboru, do Walnego Zgromadzenia członków odbywającego się w trzecim roku od jej wyboru. Jeżeli Walne Zgromadzenie nie zostanie zwołane w terminie określonym w § 115 statutu, mandaty członków Rady wygasają z chwilą wyboru nowych członków Rady Nadzorczej w roku, w którym upływa kadencja, nie później jednak, niż z końcem tego roku.
3. Członek Rady Nadzorczej traci mandat przed upływem kadencji w razie:
  - 1) zrzeczenia się mandatu,
  - 2) ustania członkostwa spółdzielni,
  - 3) odwołania go przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów,
  - 4) zawarcia ze spółdzielnią umowy o pracę.
4. W przypadku, gdy pomiędzy kolejnymi Walnymi Zgromadzeniami nastąpi wygaśnięcie co najmniej 40 % liczby mandatów członków Rady, Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie w celu uzupełnienia składu Rady Nadzorczej. Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia, w którym liczba wakujących mandatów przekroczy limit określony w zdaniu poprzedzającym.
5. Wyboru członków Rady Nadzorczej i ich zastępców na daną kadencję stwierdzają przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia na podstawie protokołów komisji mandatowo-skrutacyjnych Walnego Zgromadzenia.

#### § 145

1. Do Rady Nadzorczej nie mogą kandydować ani zostać w ważny sposób wybrane osoby będące pracownikami spółdzielni a także osoby, które sprawowały mandat członka Rady przez ostatnie dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić: osoby będące pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub pełnomocnikami w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i do drugiego stopnia linii bocznej.
3. Członkowie Rady Nadzorczej oraz osoby pozostające z członkami Rady Nadzorczej w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i do drugiego stopnia linii bocznej nie mogą zajmować się działalnością konkurencyjną wobec Spółdzielni.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności. W takim wypadku najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszonoego członka Rady Nadzorczej.

#### § 146

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. Uchwalanie planów gospodarczych, programów budownictwa mieszkaniowego i programów działalności społecznej i kulturalnej.
2. Nadzór i kontrola nad działalnością spółdzielni, a w szczególności:
  - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,

- b) nadzorowanie i kontrola sposobu przeprowadzania w spółdzielni postępowań o udzielenie zamówienia na wykonanie robót budowlanych lub usług przez wykonawców zewnętrznych,
  - c) nadzorowanie i kontrola organizowanych przez spółdzielnię przetargów na zbycie praw do lokali,
  - d) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez spółdzielnię jej zadań gospodarczych – ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez spółdzielnię praw członkowskich,
  - e) przeprowadzenie kontroli sposobu załatwiania przez Zarząd wniosków organów spółdzielni i jej członków.
3. Powoływanie biegłego rewidenta dla zbadania sprawozdania finansowego spółdzielni.
  4. Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich.
  5. Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej.
  6. Zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni.
  7. Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.
  8. Składanie Walnemu Zgromadzeniu lub jego części sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.
  9. Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych.
  10. Wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców.
  11. Uchwalanie regulaminów, z wyjątkiem regulaminów zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub do kompetencji Zarządu.
  12. Uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych, a także ustalanie stawek opłat za lokale oraz odpisów na fundusz remontowy i fundusz społeczno - kulturalny, zgodnie z zatwierdzonym na dany rok planem kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
  13. Podejmowanie uchwał w sprawach wykluczenia lub wykreślenia członka ze spółdzielni.
  14. Podejmowanie uchwał o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
  15. Podejmowanie uchwał w sprawach zawieszenia członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności.
  16. Wykonywanie innych czynności przewidzianych w postanowieniach statutu.

#### § 147

Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona komisję rewizyjną oraz inne komisje stałe lub czasowe.

#### § 148

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona prezydium, w którego skład wchodzi: przewodniczący Rady Nadzorczej, jego zastępcy, sekretarz i przewodniczący stałych komisji.
2. Zadaniem prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

#### § 149

1. Uchwała Rady Nadzorczej jest ważna, z zastrzeżeniem postanowień ust. 2, jeżeli została podjęta w obecności 51% liczby członków Rady Nadzorczej ustalonej na okres trwającej kadencji – w tym przewodniczącego Rady Nadzorczej lub jego Zastępcy – i za jej przyjęciem opowiedziało się co najmniej 3 członków Rady.
2. Uchwały Rady Nadzorczej w sprawach porządkowych oraz głosowania w sprawach personalnych (wybory), podejmowane są zwykłą większością oddanych głosów. Sprawy porządkowe określa regulamin, o którym mowa w ust. 3.
3. Szczegółowe postanowienia dotyczące trybu obradowania i podejmowania uchwał Rady Nadzorczej oraz innych spraw organizacyjnych, zawiera jej regulamin, uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

#### 4. Zarząd

##### § 150

1. Zarząd kieruje działalnością spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich uchwał nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie dla innych organów, a w szczególności:
  - 1) przyjęcia w poczet członków spółdzielni,
  - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych spółdzielni,
  - 3) przedkładanie Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia projektów struktury organizacyjnej spółdzielni,
  - 4) sporządzanie projektów sposobu podziału nadwyżki bilansowej lub pokrycia strat,
  - 5) zgłaszanie do Rady Nadzorczej wniosków o wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków,
  - 6) zgłaszanie do Rady Nadzorczej wniosków w sprawie podjęcia uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 7) zawieranie z członkami umów:
    - a/ o budowę lokalu,
    - b/ o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
    - c/ o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
    - d/ o przeniesienie własności domów lub lokali,
  - 8) zwoływanie Walnego Zgromadzenia oraz ustalanie proponowanego porządku obrad,
  - 9) sporządzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 10) udzielanie pełnomocnictw,
  - 11) nabywanie lub zbywanie środków trwałych, których nabycie lub zbycie nie jest zastrzeżone w statucie do decyzji innych organów spółdzielni,
  - 12) odpisywanie na straty, o ile wartość straty nie przekracza 10-krotnej wysokości obowiązującego minimalnego wynagrodzenia za pracę,
  - 13) występowanie do sądu z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji w przypadkach przewidzianych w § 63 ust. 2 i § 75 ust. 2 statutu.

##### § 151

1. Zarząd składa się z 3 członków, w tym prezesa i 2 członków Zarządu wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Członek Zarządu powinien posiadać niezbędne dla tej funkcji kwalifikacje i doświadczenie zawodowe

3. Członek Zarządu może być w każdym czasie odwołany przez Radę Nadzorczą. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Nadto członek Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium może być odwołany przez to Walne Zgromadzenie. Odwołanie nie narusza uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
4. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. Członek Rady Nadzorczej oddelegowany do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu, nie wykonuje w tym okresie mandatu członka Rady Nadzorczej, a w szczególności nie korzysta z prawa głosu oraz z biernego i czynnego prawa wyborczego do organów Rady.

#### § 152

1. Zarząd może udzielić jednemu ze swych członków lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni albo z kierowaniem działalnością wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do wykonywania czynności określonego rodzaju lub pełnomocnictwa do poszczególnej czynności.
2. Osoba umocowana do kierowania bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni jest również uprawniona do dokonywania czynności w sprawach z zakresu prawa pracy w imieniu spółdzielni, jako pracodawcy w rozumieniu Kodeksu pracy.
3. Osoba, o której mowa w ust. 2 kieruje bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni w ramach uchwał Zarządu, z wyłączeniem spraw wymienionych w § 150 ust. 2 statutu.
4. Postanowienia ust. 1–3 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności spółdzielni.

#### § 153

1. Oświadczenie woli składają za spółdzielnię przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona jako pełnomocnik.
2. Oświadczenia pisemne skierowane do spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem spółdzielni.

#### § 154

1. Zarząd działa kolegialnie na okresowo odbywanych posiedzeniach.
2. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności między członkami Zarządu. Szczegółowe postanowienia dotyczące podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, spraw zastrzeżonych do decyzji kolegialnych, trybu zwoływania posiedzeń i obradowania, warunków podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalany przez Radę Nadzorczą.

### ROZDZIAŁ VII

#### LUSTRACJA

#### § 155

1. Spółdzielnia ma obowiązek raz na trzy lata poddać się lustracyjnemu zbadaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania, a w okresie likwidacji

- corocznie.
2. W okresie budowania przez Spółdzielnię budynków mieszkalnych lustracje przeprowadza się corocznie.
  3. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności albo też określonych zagadnień( lustracja dobrowolna).  
Lustracja może zostać przeprowadzona na żądanie 1/5 członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia.
  4. Lustrację przeprowadzają odpłatnie właściwe związki rewizyjne poprzez osobę, która uzyskała świadectwo kwalifikacyjne wydane przez Krajową Radę Spółdzielczą.
  5. Lustrator jest obowiązany zawiadomić Radę i Zarząd o rozpoczęciu lustracji.  
Członkowie Rady uprawnieni są do uczestniczenia w lustracji. Z czynności lustracyjnych lustrator sporządza protokół, który składa Radzie i Zarządowi Spółdzielni. Protokół sporządzony przez lustratora ma moc dokumentu urzędowego.
  6. Zarząd jest obowiązany na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokół lustracji.
  7. Wnioski z przeprowadzonej lustracji Rada Nadzorcza przedstawia najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.


## ROZDZIAŁ VIII

### POSTANOWIENIA KOŃCOWE

#### § 156

1. Postanowienia niniejszego statutu nie naruszają praw już nabytych.
2. Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia wymagane przez prawo w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.
3. Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie Członków z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.
4. W sprawach nie uregulowanych niniejszym Statutem mają stosowne ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych i ustawy Prawo Spółdzielcze.

**CZŁONEK ZARZĄDU**  
  
mgr Alicja Rączkowska - Sieradzka

**Członek Zarządu**  
**Główna Księgowa**  
  
mgr Maria Ręka-Szydłak

**PREZES ZARZĄDU**  
**SBM "Sandomierz"**  
  
Andrzej Bolewski