



# STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

## Dział I - POSTANOWIENIA OGÓLNE

### Rozdział I. Przepisy wstępne

#### § 1.

Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Bolesława Krzywoustego.

#### § 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest Wrocław.
2. Spółdzielnia działa na terenie miasta Wrocławia i Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
5. Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali niebędącym członkami spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych. W szczególności mieniem spółdzielni pozostają:
  - 1) nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
  - 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli, z zastrzeżeniem art. 49 Kodeksu cywilnego,
  - 3) nieruchomości niezabudowane.

#### § 3.

Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób fizycznych i prawnych, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która jako samodzielny podmiot gospodarczy w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.

#### § 4.

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

#### § 5.

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
  - 2) 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,
  - 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
  - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 5) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem ( współwłaścicielami ) tej nieruchomości.
2. Dla realizacji przedmiotu określonego w ust. 1, Spółdzielnia:
  - 1) prowadzi działalność inwestycyjną,
  - 2) zarządza nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi mienie jej członków nabytymi na podstawie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 3) prowadzi inną działalność gospodarczą związaną realizacją celu działania Spółdzielni, o którym mowa w § 4 Statutu.
  - 4) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną na rzecz swoich członków i ich środowiska.
3. Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi, społecznymi oraz jednostkami gospodarczymi, a także organami administracji samorządowej i rządowej. W szczególności może ona tworzyć z tymi podmiotami Spółdzielnie osób prawnych i spółki prawa handlowego.

## Rozdział II. Członkowie

#### § 6.

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, i która spełnia jeden z następujących warunków:
  - 1) zgromadziła środki na wkład mieszkaniowy lub budowlany o wymaganej wysokości i ubiega się o lokal mieszkalny,
  - 2) nabyła prawo do lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, licytacji lub umowy,
  - 3) małżonek jest członkiem Spółdzielni,
  - 4) przedłożyła prawomocne postanowienie Sądu o nabyciu prawa do lokalu po rozwodzie lub unieważnieniu małżeństwa i zgromadziła środki na wkład stosownie do wymagań w pkt.1 z zachowaniem terminów określonych w art.13 – Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 5) ma prawo roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni wynikające z art.13,14 i 15 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 pkt. 5, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej, w razie potrzeby wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości zawarcia umowy o ustanowieniu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu

nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

4. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
5. Osobą bliską członka Spółdzielni jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu.

#### § 7.

1. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów oraz dane dotyczące wkładów. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.
2. Decyzję o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni podejmuje Zarząd w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji biorąc pod uwagę ilość lokali możliwych do zasiedlenia w okresie jednego roku oraz gotowość ubiegającego się o członkostwo do finansowego współuczestnictwa w budowie lokalu na podstawie pisemnego oświadczenia.
3. Przyjęcie w poczet członków potwierdzone jest na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
4. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie. Zainteresowanemu przysługuje prawo, w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, do wniesienia odwołania od decyzji odmawiającej do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

#### § 8.

1. Dla osób przyjętych w poczet członków, Spółdzielnia prowadzi rejestr członków, który zawiera następujące dane :
  - imiona i nazwiska,
  - miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę),
  - wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów,
  - wysokość wniesionych wkładów,
  - datę przyjęcia w poczet członków,
  - datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania,
  - zmiany tych danych.Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.
2. Z członkami przyjętymi na podstawie § 6 ust.1 pkt. 1 Spółdzielnia w ciągu 1 miesiąca od daty przyjęcia w poczet członków zobowiązana jest zawrzeć umowę o budowę lokalu opatrzoną numerem według kolejności przekazania do dyspozycji Spółdzielni wymaganego wkładu mieszkaniowego lub zaliczki na wkład budowlany.
3. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, stosownie:
  - umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu,
  - lub umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalua ponadto powinna zawierać:
  - zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal, przez wniesienie wkładu mieszkaniowego ( budowlanego ) określonego w umowie,
  - określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,z zastrzeżeniem postanowień art. 18 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Kolejność numerów umów podlega odnotowaniu w prowadzonym w Spółdzielni rejestrze umów, z zachowaniem numeracji ciągłej. Rejestr winien zawierać:
  - imię i nazwisko członka ( nazwę osoby prawnej ),

- adres,
  - numer kolejny umowy,
  - datę zawarcia umowy.
5. Raz nadany przez Spółdzielnię numer umowy nie podlega zmianie.
  6. Z osobą przyjętą w poczet członków w trybie art. 15 ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia zawiera umowę zachowując numer umowy zawartej z byłym członkiem.
  7. Kolejność zaspokajania potrzeb lokalowych członków ustala się na podstawie zawartych umów, w kolejności numerów tych umów, a następnie według daty przystąpienia do Spółdzielni.

## Rozdział III Prawa i obowiązki

### § 9.

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
  - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
  - 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
  - 3) prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
  - 4) prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem art. 8<sup>1</sup> ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 5) prawo żądania od Zarządu udostępnienia mu do wglądu wniosków polustracyjnych i informacji o ich realizacji,
  - 6) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
  - 7) prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
  - 8) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią w terminach określonych w Statucie,
  - 9) prawo do korzystania z ustanowionego prawa do lokalu w granicach określonych Statutem i regulaminami wydanymi na jego podstawie,
  - 10) prawo do przeniesienia własności lokalu w przypadku posiadania lokatorskiego prawa do lokalu, w trybie określonym w Statucie,
  - 11) prawo do współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich pomieszczeń i wspólnych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem,
  - 12) prawo żądania rozpatrzenia przez właściwy organ Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
  - 13) prawo do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności.
3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub 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. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia pisemnej odmowy, wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów.

### § 10.

1. Członek jest obowiązany:
  - 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
  - 2) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka,
  - 3) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
  - 4) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
  - 5) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu do 20 dnia każdego miesiąca,
  - 6) 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 zgodnie

- z postanowieniami Statutu,
- 7) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie oraz współdziałać w ochronie wspólnego dobra,
- 8) przestrzegać postanowień regulaminu użytkowania lokali,
- 9) na żądanie Spółdzielni zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to konieczne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje,
- 10) uzyskać zgodę Zarządu w przypadku zamiaru dokonania zmian w lokalu bądź jego modernizacji,
- 11) uzyskać zgodę Zarządu w przypadku zamiaru prowadzenia działalności gospodarczej w zajmowanym lokalu mieszkalnym,
- 12) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów.

## Rozdział IV. Wpisowe i udziały

### § 11.

1. Wpisowe i udział wynoszą po 20 % wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dn. 10.10.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
2. Członek Spółdzielni jest obowiązany zadeklarować, co najmniej jeden udział. Członek ubiegający się o lokal użytkowy obowiązany jest zadeklarować co najmniej 10 udziałów.
3. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Nie wpłacenie wpisowego lub udziału w tym terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków.
4. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

## Rozdział V Ustanie członkostwa

### § 12.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka,
- 2) wykluczenia członka,
- 3) wykreślenia członka,
- 4) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w art. 11 ust. 1<sup>1</sup> i 1<sup>2</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 5) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania.

### § 13.

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Za porozumieniem stron okres wypowiedzenia może być skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnego dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

### § 14.

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 Spółdzielni lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
  - 1) świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,
  - 2) narusza zasady współżycia społecznego, w szczególności w sposób rażący lub uporczywie narusza obowiązujący w Spółdzielni Regulamin Użytkowania Lokali i Porządku Domowego,
  - 3) uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
  - 4) uporczywie uchyla się od wykonywania zobowiązań wobec Spółdzielni, w szczególności zalega długotrwale z zapłatą należności wynikających z § 10 ust. 1, pkt. 5 - za długotrwale zaleganie z opłatami uznaje się zwłokę w opłatach wynoszącą 4 miesiące,

- 5) uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni,
- 6) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd.

§ 15.

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków Statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności gdy członek :
  - 1) nie wpłacił w terminie wymaganego wpisowego lub udziału,
  - 2) posiada więcej niż jedno mieszkanie o statusie lokatorskim i nie zlikwidował na wezwanie Spółdzielni tego stanu,
  - 3) nie przyjmuje trzech kolejnych propozycji złożonych ze strony Spółdzielni zawarcia umowy o realizację mieszkania, na które oczekuje,
  - 4) złożył oświadczenie o gotowości finansowego uczestnictwa w budowie lokalu i odstąpił od zawarcia umowy o realizację lokalu lub ją wypowiedział, a także gdy nie dopełnił obowiązków wynikających z tej umowy,
  - 5) zbył prawo do lokalu i nie złożył oświadczenia o wypowiedzeniu członkostwa,
  - 6) wyjechał na stałe za granicę i zrzekł się lub utracił obywatelstwo polskie,
  - 7) przebywa na stałe w zakładzie zamkniętym.

§ 16.

1. Wykluczenia lub wykreślenia członka ze Spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza. Rada Nadzorcza podejmująca uchwałę w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka, ma obowiązek wysłuchać wyjaśnień zainteresowanego.
2. Rada Nadzorcza, która podjęła uchwałę w sprawie wykluczenia lub wykreślenia, ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykluczeniu lub wykreśleniu ze Spółdzielni w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierował się organ uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia lub wykreślenia określone w Statucie.

Zawiadomienie doręcza się członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę za zwrotnym poświadczeniem odbioru. Zawiadomienie zwrócone na skutek odmowy przyjęcia korespondencji lub jej niepodjęcia oraz nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
3. Wykluczony lub wykreślony ze Spółdzielni członek ma prawo:
  - 1) Odwołać się od uchwały Rady Nadzorczej o wykluczeniu lub wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia, w terminie 30 dni od daty doręczenia uchwały wraz uzasadnieniem,
  - albo
  - 2) Zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do Sądu w terminie 6 tygodni od dnia doręczenia uchwały z uzasadnieniem, przepis art. 42 ustawy prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.
4. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone, co najmniej na 30 dni przed jego terminem. Odwołujący się członek powinien być zawiadomiony o terminie Walnego Zgromadzenia, co najmniej na 7 dni przed tym terminem. Członek ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i je popierać.

Do wniesienia odwołania i jego rozpatrzenia stosuje się postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
5. W przypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia uchwały Rady Nadzorczej do Sądu, o którym mowa w § 16 ust.3 pkt.2 biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.
6. Wykluczenie albo wykreślenie członka 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 wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do Sądu uchwały Rady Nadzorczej,
  - 3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do Sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
  - 4) prawomocnego oddalenia przez Sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

§ 17.

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną ze skutkiem od dnia jej ustania.

## Rozdział VI Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

### § 18.

1. Od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią wynikających ze stosunku członkostwa oraz w sprawach określonych w § 82 ust. 5 Statutu, członek może odwoływać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym do organu określonego w Statucie, odpowiednio:
  - a) od uchwał Zarządu Spółdzielni, w terminie 14 dni do Rady Nadzorczej,
  - b) od uchwał Rady Nadzorczej, w terminie 30 dni do Walnego Zgromadzenia.
2. Termin do wniesienia odwołania biegnie od dnia zawiadomienia członka o uchwale, a jeżeli wymagane jest doręczenie pisemnego zawiadomienia, termin ten biegnie od daty doręczenia zawiadomienia.
3. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
4. Jeżeli Statut nie stanowi inaczej rozpatrzenie odwołania przez Radę Nadzorczą winno nastąpić w terminie 2 miesięcy od daty jego wniesienia.
5. Spółdzielnia obowiązana jest doręczyć odwołującemu odpis uchwały organu odwoławczego wraz z jej uzasadnieniem w terminie dwóch tygodni od daty podjęcia uchwały.
6. Wniesienie odwołania do organów Spółdzielni powoduje zawieszenie biegu przedawnienia lub terminów zawitych do dnia zakończenia postępowania wewnątrzspółdzielczego, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
7. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

## Rozdział VII. Organy Spółdzielni

### § 19.

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd,
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust.1 pkt. 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów, z tym że osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mające tej zdolności nie mogą być członkami tych organów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w wyniku głosowania otrzymali co najmniej 50 % ważnie oddanych głosów. Jeżeli w I turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie mandaty, zarządza się II turę wyborów. Do II tury wyborów staje tylko podwójna liczba kandydatów, w stosunku do nie obsadzonych mandatów, spośród tych kandydatów, którzy w I turze otrzymali kolejno najwyższą liczbę głosów.

W przypadku gdyby w I, albo w II turze wyborów kandydaci otrzymali tę samą ilość głosów, przeprowadza się wybory uzupełniające na nie obsadzony mandat, spośród kandydatów, którzy otrzymali tę samą liczbę głosów.

Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci wybrani w I turze oraz kandydaci, którzy w II turze wyborów i, albo w wyborach uzupełniających otrzymali kolejno największą liczbę ważnie oddanych głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów w wyborach do organów Spółdzielni oraz przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się głosy oddane tylko za i przeciw uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.
6. Członkowie innych organów spółdzielni, niż Zarząd pełnią swoje funkcje społecznie, chyba że Statut stanowi inaczej.

## WALNE ZGROMADZENIE

### § 20.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście, członkowie Spółdzielni osoby prawne mogą być reprezentowane przez swych pełnomocników. Członkowie, osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie mogą być reprezentowane na Walnym Zgromadzeniu przez swych opiekunów prawnych, lub przedstawicieli ustawowych.
3. Każdy członek ma tylko jeden głos, bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.
5. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, którego Spółdzielnia jest członkiem i Krajowej Rady Spółdzielczej.

### § 21.

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
  - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
  - 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu i członkom Rady Nadzorczej.
  - 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej ( dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
  - 5) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
  - 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia Zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
  - 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
  - 8) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
  - 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
  - 10) uchwalanie zmian Statutu,
  - 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie 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,
  - 14) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej,

### § 22.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej 1/5 liczby członków Spółdzielni,
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia wymaga formy pisemnej z podaniem celu zwołania.
5. Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust. 3 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza lub Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza.
6. Uprawnieni do zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać umieszczenia oznaczonych spraw w porządku jego obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem, co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

### § 23.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, członkowie Spółdzielni, Związek Rewizyjny

i Krajowa Rada Spółdzielcza powinni być zawiadomieni na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 6 § 22, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 członków. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

#### § 24.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w paragrafie poprzedzającym.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.  
W sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, do podjęcia uchwały konieczna jest obecność co najmniej połowy ogólnej liczby członków.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem przypadków wymienionych w Statucie. Za zgodą większości członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu przeprowadza się głosowanie tajne

#### § 25.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkie jej organy
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu, bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do Sądu.
4. Członek Spółdzielni oraz Zarząd mogą zaskarżyć do sądu uchwałę z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami Statutu.
5. Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.
6. Orzeczenie Sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

#### § 26.

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

#### § 27.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.

2. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni.

## RADA NADZORCZA

### § 28.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

### § 29.

1. Rada Nadzorcza składa się z 7 członków, wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej tej samej spółdzielni ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.
3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
4. Kandydat na członka Rady Nadzorczej powinien posiadać, co najmniej średnie wykształcenie.
5. Walne Zgromadzenie w uzasadnionym przypadku może przyjąć inne merytorycznie uzasadnione kryteria doboru i wyboru członka Rady Nadzorczej.

### § 30.

Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.

### § 31.

1. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, na którym ogłoszony został jej skład, do zwyczajnego Walnego Zgromadzenia odbywanego po 3 latach od ogłoszenia jej składu.
2. Członek Rady Nadzorczej nie może pełnić funkcji dłużej niż przez dwie kolejne kadencje, po przerwie trwającej, co najmniej 1 kadencję członek może kandydować ponownie.

### § 32.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
  - 2) zrzeczenia się mandatu,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 4) cofnięcia pełnomocnictwa udzielonego przez osobę prawną.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Rady Nadzorczej, którzy nie uzyskali absolutorium. Na miejsce odwołanego członka Rady przeprowadza się wybory uzupełniające, na tym samym Walnym Zgromadzeniu na którym nastąpiło odwołanie.

### § 33.

1. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, wchodzi członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
2. Mandat członka Rady Nadzorczej wybranego w wyborach uzupełniających wygasa razem z kadencją Rady.

### § 34.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnej,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
    - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,

- c) przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
  - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
  - 5) zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach (do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych),
  - 9) uchwalanie regulaminu Zarządu,
  - 10) uchwalanie zasad rozliczania inwestycji, wnoszenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 11) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
  - 12) uchwalanie regulaminu użytkowania lokali i porządku domowego,
  - 13) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali,
  - 14) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa,
  - 15) podejmowanie uchwał w sprawie zatrudniania członków Zarządu,
  - 16) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym,
  - 17) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie (§ 22 ust. 5),
  - 18) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
  - 19) uchwalenie regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania prawa do lokalu i zamiany mieszkań,
  - 20) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzonej przez Związek Rewizyjny,
2. W szczególnie uzasadnionych indywidualnych przypadkach Rada Nadzorcza, na wniosek byłego członka, może uchylić podjętą uchwałę o wykluczeniu lub wykreśleniu z rejestru członków Spółdzielni z uwagi na ustanie przyczyn jej podjęcia.
  3. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
  4. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

#### § 35.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład której wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący Komisji Rewizyjnej Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady

#### § 36

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne Komisje.
2. Rada Nadzorcza uchwała regulaminy działania powołanych komisji oraz może ustalić zasady ich wynagradzania, jednakże miesięczne wynagrodzenie nie może być wyższe niż 1/3 minimalnego wynagrodzenia za pracę.

#### § 37.

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na miesiąc.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w terminie 14 dni od jego zakończenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej, członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu, bez względu na ilość posiedzeń w miesiącu w wysokości:
  - Przewodniczący Rady Nadzorczej – 100% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dn. 10.10.2002r, o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,
  - Zastępca przewodniczącego Rady Nadzorczej, sekretarz Rady, przewodniczący komisji rewizyjnej
  - Rady Nadzorczej – 75% minimalnego wynagrodzenia za pracę,

- Pozostali członkowie Rady Nadzorczej – 50% minimalnego wynagrodzenia za pracę. Wynagrodzenie ryczałtowe nie przysługuje w przypadku co najmniej jednej nieobecności członka na posiedzeniu Rady Nadzorczej za wyjątkiem nieobecności usprawiedliwionej ważną przyczyną niezależną od członka.

#### § 38.

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, Przedstawiciel Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inni zaproszeni goście.

#### § 39.

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

### Zarząd

#### § 40.

1. Zarząd składa się z 3 członków, w tym Prezesa i jego Zastępcy wybranych spośród członków Spółdzielni przez Radę Nadzorczą. Jeżeli członkami Spółdzielni są również osoby prawne, członkiem Zarządu może być osoba fizyczna nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osoby prawne.
2. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać umiejętności kierowania i organizowania pracy Spółdzielni oraz legitymować się wykształceniem wyższym stosownie do zakresu powierzanych obowiązków i rocznym doświadczeniem w działalności w spółdzielczości mieszkaniowej, lub wykształceniem średnim i 3 letnim doświadczeniem w działalności w spółdzielczości mieszkaniowej.
3. Rada Nadzorcza w uzasadnionych przypadkach może przyjąć inne merytorycznie uzasadnione kryteria doboru kandydata na członka Zarządu.
4. Członków Zarządu odwołuje Rada Nadzorcza. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. Odwołanie członka Zarządu, większością 2/3 głosów, w każdym przypadku wymaga głosowania tajnego oraz pisemnego uzasadnienia.
5. Z członkami Zarządu Rada Nadzorcza może nawiązać stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, zgodnie z kodeksem pracy.
6. Odwołanie członka Zarządu nie narusza uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
7. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska pracy przysługuje Zarządowi Spółdzielni.

#### § 41.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Podejmowanie decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom należy do Zarządu, a w szczególności do kompetencji Zarządu należy:
  - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz ustanawiania praw do lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
  - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnej,
  - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 4) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
  - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do badania, kontroli i oceny Radzie Nadzorczej,
  - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia.
  - 7) zaciąganie kredytów bankowych,
  - 8) zaciąganie zobowiązań wynikających z działalności Spółdzielni,
  - 9) udzielanie pełnomocnictw,
- 10) współdziałanie z samorządem terytorialnym i jednostkami administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

#### § 42.

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

#### § 43.

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

#### § 44.

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

#### § 45.

1. Zarząd Spółdzielni, może powołać na stanowisko kierownika bieżącej działalności gospodarczej jednego z członków Zarządu lub inną osobę. Osoba kierująca bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu w rozumieniu Kodeksu Pracy.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni w ramach uchwał i pełnomocnictw Zarządu.
3. Postanowienia ust. 1 i 2 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

### Przepisy wspólne dla Rady i Zarządu

#### § 46.

1. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy i członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni z wyjątkiem członkostwa we władzach podmiotów gospodarczych, których udziałowcem lub członkiem jest Spółdzielnia.
2. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
3. Za działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni uznaje się: zatrudnienie, posiadanie udziałów lub zasiadanie we władzach podmiotów gospodarczych, które wykonują prace, dostarczają towary lub świadczą usługi na rzecz Spółdzielni. Powyższe postanowienie nie dotyczy posiadania akcji w spółkach akcyjnych, których akcje są dopuszczone przez Komisję Papierów Wartościowych do publicznego obrotu.
4. W wypadku naruszenia zakazu, o którym mowa w ust. 1, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności bądź odwołaniu członka Zarządu.
5. Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje w tym celu posiedzenie Rady w terminie nie dłuższym jak 30 dni od dnia powzięcia wiadomości o naruszeniu przez członka Rady bądź Zarządu zakazu konkurencji wobec Spółdzielni.
6. Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady na okres 30 dni w celu zniesienia przyczyn podjęcia uchwały.
7. Po bezskutecznym upływie terminu, o którym mowa w ust. 6 Przewodniczący zwołuje posiedzenie Rady w ciągu 14 dni w celu podjęcia uchwały o zwołaniu Walnego Zgromadzenia.

8. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie w trybie i terminie określonym w § 23 statutu. Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu uchwały bądź odwołaniu zawieszonoego członka Rady Nadzorczej.
9. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu.
10. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
11. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
12. Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

## Rozdział VIII. Gospodarka Spółdzielni

### § 47.

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

### § 48.

1. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni są :
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
  - 1) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
  - 2) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
3. W ramach realizacji uchwał Walnego Zgromadzenia, o których mowa w § 21 ust.1 pkt. 1 Statutu, Spółdzielnia może tworzyć inne niż wymienione w ustępach poprzedzających fundusze celowe. Tworzone są one na podstawie uchwały Rady Nadzorczej w wykonaniu dyspozycji uchwały Walnego Zgromadzenia.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 pkt. 3, ust.2 pkt. 1 oraz w ust. 3 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

### § 49.

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami
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.
3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
4. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiącymi mienie Spółdzielni lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w § 81 ust. 1 ÷ 4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym.

### § 50.

1. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu pod względem rzetelności

- i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
2. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach. Wyboru biegłego rewidenta dokonuje Rada Nadzorcza.

## Dział II - POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE

### Rozdział I. Spółdzielcze prawo do lokalu

#### § 51.

1. Spółdzielcze prawo do lokalu uprawnia do używania przydzielonego lokalu przez członka i osoby objęte przydziałem lub umową oraz oddania go w najem lub bezpłatne używanie na warunkach określonych w Statucie.
2. Członek Spółdzielni, w zależności od rodzaju wniesionego wkładu i zgłoszonego wniosku może posiadać:
  - 1) spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego,
    - a) lokatorskie,
    - b) własnościowe.
  - 2) spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego,

#### § 52.

1. Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego może przysługiwać zarówno osobie fizycznej jak i osobie prawnej, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4.
2. Jeżeli spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje osobie fizycznej, to może ono należeć tylko do jednej osoby albo do małżonków.

#### § 53.

1. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu
3. Przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu.

### Rozdział II Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

#### § 54.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem, a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Lokatorskie prawo do lokalu jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
3. Z członkiem Spółdzielni, ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu, o której mowa w § 8 ust. 2 Statutu – umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w sposób i na warunkach określonych w § 6 7 Statutu.
4. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i Statucie Spółdzielni.
5. Członek, o którym mowa w ust. 3, wnosi wkład mieszkaniowy jednorazowo przed objęciem mieszkania 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. 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.

6. Przepis ust. 5 stosuje się odpowiednio do członka zawierającego umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie. Taki członek wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego innej osobie, o której mowa w art. 11 ust. 2 i 2<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
7. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w Statucie. W wypadku, gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
8. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

#### § 55.

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia 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 przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonują czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznacza im, w tym celu termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego nie zachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu, Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. 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. Przepis ustępu poprzedzającego stosuje się odpowiednio.
4. 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 § 81 ust. 1, za 6 miesięcy.
5. W wypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, Spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 4, wobec jednego albo obojga małżonków.
6. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy – Prawo spółdzielcze o uchwale o wykluczeniu członka ze spółdzielni. Z chwilą, gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 4 i 5, stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.

#### § 56.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w § 55 ust.2, roszczenie 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 w następstwie uchwały podjętej na podstawie § 55 ust. 4 i 5 lub niedokonania czynności, o których mowa w § 55 ust. 3, roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują : małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
3. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie

spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom: małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim byłego członka, które miały wspólnie z nim zamieszkiwać w tym lokalu, przysługują roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.

4. Dla zachowania roszczeń, o których mowa w 1 - 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
5. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust.3 przysługują roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.
6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 57.

#### § 57

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu członków spółdzielni oraz osoby zainteresowane przez wywieszenie ogłoszeń o przetargu na tablicach ogłoszeń znajdujących się w siedzibie spółdzielni, w budynkach i na terenie spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu. Warunki przeprowadzenia przetargu, na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 8 ust. 3, w tym w szczególności nie wniesiony 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 § 81ust. 1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 2 jest opróżnienie lokalu.

### Rozdział III Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

#### § 58.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do jednej lub kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym. Umowa zbycia wymaga formy aktu notarialnego, którego wypis notariusz winien niezwłocznie przesłać Spółdzielni.
3. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie zbycie samego wkładu jest nieważne. Zbycie prawa do części lokalu, który nie może stanowić odrębnego lokalu według przepisów szczególnych jest nieważne.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

5. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielnie Księgi Wieczyste.

#### § 59.

1. W wypadku ustania członkostwa jednego ze współuprawnionych z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo obojga małżonków, przepisy § 58 ust.1 statutu stosuje się odpowiednio.
2. W wypadkach, gdy ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
3. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 2 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 88 ust.2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.
4. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku.
5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
6. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ustępu poprzedzającego stosuje się odpowiednio.
7. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 81 ust. 1, 3 i 4 rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

## Rozdział IV Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego

#### § 60.

Do spółdzielczego prawa do lokalu o innym przeznaczeniu stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu dotyczące własnościowego prawa do lokalu.

## Rozdział V Prawo odrębnej własności lokalu

#### § 61.

1. Prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie aktu notarialnego; do powstania tej własności niezbędny jest wpis do księgi wieczystej.
2. Prawo odrębnej własności lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Do ustanowienia prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali, domów jednorodzinnych oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, nie stosuje się § 21 ust.1 pkt. 6 Statutu.

#### § 62.

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 art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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 budowę jego lokalu, 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 § 81 ust. 1.
- 2 Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
- 3 Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w ust. 1, jeżeli brak jest osób uprawnionych, o których mowa w § 56 ust. 2, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym wypadku nie stosuje się § 56 ust. 6 oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

#### § 63.

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa 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 wszelkich opłat za korzystanie z lokalu, o których mowa w § 81 ust. 1 i 3.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
3. Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w ust. 1, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

#### § 64.

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w 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.

#### § 65

Koszty zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, o której mowa w § 62 ust. 1, § 63 ust. 1 i § 64, tym 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.

#### § 66.

1. Z członkiem Spółdzielni, ubiegającym się o uzyskanie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu, o którym mowa w § 8 ust. 2 Statutu.
2. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej ekspektatywą odrębnej własności lokalu. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
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 zbycia to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków. Przepis art. 23 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio.

#### § 67.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca

prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 8 ust.3 Statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.

3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

#### § 68.

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. Na żądanie członka Spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

#### § 69.

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinna określać w szczególności:
  - 1) rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - 2) wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej.
3. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

## Rozdział VI Wynajem lokali

#### § 70.

Spółdzielnia w ramach posiadanych możliwości może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale w budynkach stanowiących jej własność.

#### § 71.

1. Najemcami lokali mieszkalnych mogą być osoby fizyczne:
  - 1) członkowie Spółdzielni, którzy ubiegają się o ustanowienie prawa do lokalu w Spółdzielni i wpłacili na podstawie zawartej umowy o budowę lokalu zaliczkę na wkład mieszkaniowy lub budowlany,
  - 2) członkowie Spółdzielni przeprowadzający remont mieszkania we własnym zakresie i za zgodą Spółdzielni, wymagający opróżnienia mieszkania przez wszystkich domowników,
  - 3) członkowie i inne osoby fizyczne nie będące członkami Spółdzielni.
2. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
3. Dobór najemców lokali mieszkalnych następuje w kolejności złożonych wniosków, z zastrzeżeniem ust. 2.
4. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych w odrębnym regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
5. Warunki wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych są określane w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą.

## Rozdział VII Zamiana lokali

#### § 72.

1. Zarząd Spółdzielni w granicach istniejących możliwości na wniosek zainteresowanych członków realizuje zamianę lokali mieszkalnych.
2. Zamiana mieszkań między członkami różnych Spółdzielni uzależniona jest od wyrażania zgody przez

Zarządy zainteresowanych Spółdzielni.

3. Zamiana mieszkań między członkami a najemcą lokalu mieszkalnego uzależniona jest od wyrażenia zgody przez właściciela lokalu zajmowanego przez najemcę.
4. Zamiana polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego i pozostawienie go do dyspozycji Spółdzielni.

#### § 73.

1. Spółdzielnia dokonuje rejestru wniosków o zamianę mieszkań składanych przez członków nie mających partnerów do zamiany wzajemnej, nadając kolejne numery wg daty wpływu.
2. Zamiana mieszkania może również polegać na przydzieleniu przez Spółdzielnię za jedno zwalniane mieszkanie dwóch mieszkań mniejszych,
3. Zamiany mieszkań, o których mowa w § 72 powinny być realizowane w kolejności wynikającej z rejestru wniosków o zamianę.

#### § 74.

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

#### § 75.

Szczegółowe zasady zamiany mieszkań określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## Rozdział VIII. Używanie lokali

#### § 76.

1. Przydzielony członkowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w przydziale lub umowie w sposób odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu lokalu.
2. Członek lub osoba, która posiada prawo do lokalu mieszkalnego, może wynająć lub oddać w bezpłatne używanie część lub całość tego lokalu, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek lub osoba posiadająca prawo do lokalu obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

#### § 77.

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:
  - a) naprawa i wymiana instalacji wodociągowej, gazowej łącznie z zaworami odcinającymi – bez urządzeń odbiorczych, a także napraw i wymiana wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej ( wraz z trójnikiem ), elektrycznej ( do zabezpieczeń przedlicznikowych ), telefonicznej ( do puszki rozdzielczej ), instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami oraz zbiorczej anteny radiowo-telewizyjnej – z wyjątkiem osprzętu.
  - b) naprawa polegająca na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni.
2. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników zajmujących te lokale.

#### § 78.

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody użytkownik lokalu jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli użytkownik jest nieobecny 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.
2. Po wcześniejszym ustaleniu terminu użytkownik lokalu powinien także udostępnić Spółdzielni lokal w celu dokonania :
  - a) okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu

- b) i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania, zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających użytkownika.
3. 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.
  4. 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.

#### § 79.

Jeżeli użytkownik lokalu:

- 1) posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu 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 też jest w zwłoce z uiszczeniem opłat o których mowa w § 81 ust. 1 za 6 miesięcy Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni w przypadku własnościowego prawa do lokalu na wniosek Rady Nadzorczej, lub w przypadku prawa odrębnej własności na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.
- 3) posiadający umowę najmu używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub 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 jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela Spółdzielnia może wypowiedzieć stosunek prawny.

#### § 80.

Zasady używania lokali w domach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin użytkowania lokali uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### Rozdział IX Opłaty za używanie lokali.

#### § 81.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów.
2. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
3. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.
4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni wnoszą opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich

lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 5.

5. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
6. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 do 4, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali i osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi osoby pełnoletnie, za wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu oraz osoby faktycznie korzystające z lokalu.
7. Opłaty, o których mowa w ust. 1÷ 4 przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
8. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz ustalony w umowie ze Spółdzielnią oraz inne niezależne od Spółdzielni opłaty za korzystanie z lokalu.

#### § 82.

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 81 ust. 1 ÷ 4 jest ustalana przez Zarząd Spółdzielni na podstawie planu gospodarczego Spółdzielni przyjętego przez Radę Nadzorczą. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Opłaty, o których mowa w § 81 powinny być uiszczane, co miesiąc z góry, do dnia 20 każdego miesiąca. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu lub osoby nie będącej członkiem, której przysługuje własnościowe prawo do lokalu. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia powiadamia osoby, o których mowa w § 81 ust. 1 ÷ 4 co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Terminem zapłaty jest data uznania konta Spółdzielni.
3. Obowiązek uiszczenia opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji, a ustaje z dniem zdania lokalu przez użytkownika i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.
4. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 81 pobiera się odsetki ustawowe w wysokości ustalonej odrębnymi przepisami .
5. Osoby, o których mowa w § 81 mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.

## Rozdział X Wkłady

#### § 83.

1. Członek 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 ( umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu ) lub z innych środków. 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.
2. Przepis ustępu poprzedzającego stosuje się odpowiednio do członka zawierającego umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie. Taki członek wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego innej osobie, o której mowa w art. 11 ust. 2 i 2<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
3. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budo-

wy 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.

4. Przez koszt budowy rozumie się rzeczywiście poniesione nakłady inwestycyjne niezależnie od źródła pochodzenia środków finansowych.

#### § 84.

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa dokonuje się w dwóch etapach:
  - 1) wstępnie - w oparciu o planowany członkowski koszt budowy, wynikający ze zbiorczego zestawienia kosztów zadania inwestycyjnego określonego na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu inwestorskiego,
  - 2) ostatecznie - po końcowym rozliczeniu z bankiem finansującym zadanie inwestycyjne, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek, albo osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje prawo do lokalu.

#### § 85.

1. Członek zawierający umowę o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej wartości rynkowej lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.
2. Wymagany wkład mieszkaniowy (budowlany) członek jest obowiązany wnieść w gotówce przed ustanowieniem spółdzielczego prawa do lokalu albo prawa odrębnej własności lokalu:
  - a) dla lokali z nowych inwestycji - w terminie i na warunkach określonych w umowie, o której mowa w § 8 ust.2,
  - b) w przypadku lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie – jednorazowo, w terminie 30 dni od postawienia lokalu do dyspozycji.
3. Szczegółowe zasady rozliczania inwestycji, wnoszenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 86.

1. W razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu według zasad określonych w § 57.
2. Roszczenie o wypłatę wartości rynkowej lokalu staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu.

#### § 87.

1. Rozliczeń, o których mowa w § 86 ust. 1, dokonuje się według stanu w dniu wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
2. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany w § 86 ust. 1, nie może być wyższy od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
3. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

#### § 88.

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.

§ 89.

1. Rozliczeń, o których mowa w § 88, dokonuje się według stanu w dniu wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
2. Roszczenie o wypłatę wkładu budowlanego albo jego części staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu.

## Rozdział XI Wygaśnięcie prawa do lokalu użytkowego

§ 90.

Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego wygasa w trybie i na zasadach przewidzianych w Statucie dla wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

## Rozdział XII Rozliczenie z tytułu udziałów i wkładów.

§ 91.

W razie wygaśnięcia prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka przysługuje, po potrąceniu należności przypadających Spółdzielni:

- 1) w przypadku lokatorskiego prawa do lokalu zwrot udziału i wkładu mieszkaniowego ustalonego na zasadach przewidzianych w § 86 i 87 Statutu.
- 2) w przypadku własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego zwrot udziału i wkładu budowlanego ustalonego na zasadach przewidzianych w § 88 i 89 Statutu.

§ 92.

Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane:

- 1) z tytułu udziałów na podstawie zatwierzonego sprawozdania finansowego tego roku, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni,
- 2) z tytułu wkładu mieszkaniowego na dzień ustania członkostwa (wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu),
- 3) z tytułu wkładu budowlanego na dzień wygaśnięcia tego prawa,
- 4) z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego na dzień ustania członkostwa.

§ 93.

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka osoby prawnej, powinna być dokonana:
  - 1) z tytułu udziałów nie później niż w ciągu 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, którym członek wniósł żądanie,
  - 2) z tytułu wkładu mieszkaniowego nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku.
  - 3) z tytułu wkładu budowlanego nie później niż w ciągu 6 miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa do lokalu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 6 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
  - 4) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w ciągu 3 miesięcy od dnia ustania członkostwa.
2. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionych w ust. 1 pkt. 2 i 3 przed upływem 1 miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez członka oraz zamieszkałe w lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka.
3. Obowiązek wypłaty osobom uprawnionym należnych kwot, o których mowa w ustępie 1 pkt. 2 i 3 powstaje dopiero z chwilą ustanowienia przez Spółdzielnię prawa do tego lokalu na rzecz następcy obejmującego lokal.

## POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 94.

W sprawach nie unormowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy Ustawy – Prawo Spółdzielcze, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych Ustaw.

§ 95.

Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Zebranie Przedstawicieli Spółdzielni z mocą obowiązującą od dnia wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

Tekst jednolity Statutu Spółdzielni,  
zgodnie z Uchwałą nr 3/07 z dnia 17.listopada 2007r.  
Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej  
im. Bolesława Krzywoustego we Wrocławiu.

Za Zarząd Spółdzielni