

# **I. Postanowienia ogólne**

## **§ 1.**

Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa „Sympatyczna” i zwana jest dalej Spółdzielnią.

## **§ 2.**

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Łódź.
2. Spółdzielnia działa na terenie miasta Łodzi /Dzielnicy Łódź-Polesie/.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

## **§ 3.**

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze /Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późn. zm./.
2. Spółdzielnia nabywa osobowość prawną z chwilą wpisania jej do rejestru.
3. Spółdzielnia może tworzyć i przystępować do związków rewizyjnych i innych organizacji spółdzielczych, a także organizacji gospodarczych.  
Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do związku albo organizacji oraz wystąpienia z nich, jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzje o zbyciu udziałów /akcji/ tych organizacji.

## **§ 4.**

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

## **§ 5.**

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest, przy uwzględnieniu Polskiej Klasyfikacji Działalności:

- 1/ wznoszenie kompletnych obiektów budowlanych lub ich części; inżynieria lądowa i wodna /kod. PKD: 45.2./,
- 2/ wykonywanie instalacji budowlanych /kod. PKD: 45.3./,
- 3/ wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych /kod. PKD: 45.4./,
- 4/ obsługa nieruchomości na własny rachunek /kod. PKD: 70.1./,
- 5/ wynajem nieruchomości na własny rachunek /kod. PKD: 70.2./,
- 6/ obsługa nieruchomości na zlecenie /kod. PKD: 70.3./,
- 7/ produkcja wyrobów budowlanych z betonu /kod. PKD: 23.61.Z/,
- 8/ sprzedaż detaliczna materiałów budowlanych i wyrobów metalowych /kod. PKD: 47.00.4/.

## **§ 6.**

Organem uprawnionym do podjęcia decyzji o rozpoczęciu nowych inwestycji przez Spółdzielnię jest Walne Zgromadzenie, a uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności inwestycyjnej jest Rada Nadzorcza.

## **§ 7.**

Do realizacji zadań określonych w § 4 i § 5 Spółdzielnia:

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną,
- 2) zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków albo osób nie będących członkami nabyte na podstawie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także może zarządzać nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków, na podstawie umów zawartych z właścicielami /współwłaścicielami/ tych nieruchomości,
- 3) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

## **§ 8.**

W związku z działalnością wskazaną w § 5 i § 7 Spółdzielnia może uczestniczyć w organizacjach gospodarczych na zasadach określonych w § 3.

## **II. Członkowie, ich prawa i obowiązki.**

**A. Członkostwo osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwanej dalej „ekspektatywą własności”.**

## **§ 9.**

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:

- 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
- 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
- 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.

2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.

3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

## **B. Członkostwo osób, które nabyły prawo odrębnej własności lokalu.**

### **§ 9<sup>1</sup>.**

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię, a Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu.
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

### **§ 9<sup>2</sup>.**

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, Członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu nie dłuższego niż 12 miesięcy wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd, lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Termin ten ustala Zarząd Spółdzielni.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

### **§ 10.**

1. Warunkiem przyjęcia do grona członków Spółdzielni osoby, której przysługuje prawo odrębnej własności jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać następujące informacje: imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępuje osoba prawna – oznaczenie jej nazwy i siedziby, stwierdzenie o jaki lokal przystępujący ubiega się oraz numery NIP, PESEL, seria i numer dowodu osobistego. Za osoby nie posiadające zdolności do czynności prawnych lub posiadające ograniczoną zdolność do czynności prawnych, deklarację podpisują ich przedstawiciele ustawowi.

2. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd Spółdzielni w trybie i na zasadach określonych w regulaminie przyjmowania członków uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty i numeru uchwały o przyjęciu.
4. Uchwałę o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni Zarząd podejmuje nie później niż w ciągu trzech miesięcy od chwili złożenia deklaracji członkowskiej.
5. O uchwale o przyjęciu w poczet członków lub o uchwale o odmowie przyjęcia – osoba zainteresowana powinna być zawiadomiona pisemnie w ciągu czternastu dni od dnia jej podjęcia.
6. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej Spółdzielni w ciągu czternastu dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
7. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający: ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi – nazwę i siedzibę, wysokość zadeklarowanych i wniesionych do 9 września 2017 roku udziałów, wkładów, zmiany tych danych, datę nabycia członkostwa, datę utraty lub ustania wypowiedzenia członkostwa i jego ustania, a także stan zadłużenia członka wobec Spółdzielni z tytułu opłat eksploatacyjnych i utrzymania nieruchomości. Członek Spółdzielni, jego małżonek, wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

## **§ 11.**

Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1/ czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, z tym że bierne prawo wyborcze do Rady Nadzorczej nie przysługuje tym członkom Spółdzielni, którzy są jej pracownikami,
- 2/ prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 3/ prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
- 4/ prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 5/ prawo do przeglądania protokołów obrad oraz zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni,
- 6/ prawo do otrzymania odpisu Statutu, odpisów regulaminów,
- 7/ prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,

- 8/ prawo do otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, rocznych sprawozdań finansowych, protokołów lustracji oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, za zwrotem kosztów ich sporządzenia,
- 9/ prawo zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
- 10/ prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w Statucie,
- 11/ prawo do korzystania wraz z osobami zamieszkującymi, z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni w związku z zaspakajaniem potrzeb mieszkaniowych członka,
- 12/ prawo uzyskania mieszkania na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, w trybie określonym w Statucie,
- 12<sup>1</sup>/ ~~skreślony~~/
- 13/ prawo żądania od Spółdzielni zawarcia z członkiem umowy przeniesienia własności lokalu,
- 14/ prawo korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni w związku z zaspakajaniem potrzeb mieszkaniowych członka, zgodnie z ich przeznaczeniem,
- 15/ ~~skreślony~~
- 16/ ~~skreślony~~
- 17/ ~~skreślony~~
- 18/ prawo żądania przedstawienia przez Spółdzielnię kalkulacji wysokości opłat za zajmowany lokal.
- 19/ prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności
- 20/ prawo udziału w nadwyżce bilansowej
- 21/ prawo do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności
- 22/ prawo zaznajamiania się z umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi.

### **§ 11<sup>1</sup>.**

Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

**§ 12.**

Członek jest obowiązany:

- 1/ przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2/ współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania, dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
- 3/ skreślony
- 4/ wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
- 5/ uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu /mieszkalnego, użytkowego, garażu/ i inne opłaty obowiązujące w Spółdzielni,
- 6/ skreślony
- 7/ dbać o dobro, rozwój Spółdzielni, poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie przed uszkodzeniem, zniszczeniem lub kradzieżą oraz utrzymywać zajmowany lokal w należyłym stanie
- 8/ skreślony
- 9/ udostępnić zajmowany lokal w uzgodnionym terminie, celem usunięcia wad stwierdzonych w okresie rękojmi, dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania, 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 oraz przeprowadzania remontów, przebudowy, pod rygorem utraty roszczeń do Spółdzielni, a także udostępnić lokal do usunięcia awarii lub dokonania odczytów wskazań i kontroli prawidłowości działania urządzeń pomiarowych,
- 9<sup>1</sup>/ udostępnić lokal lub budynek po wcześniejszym uzgodnieniu terminu w celu wykonania koniecznych robót jeżeli lokal lub budynek wymaga przebudowy lub remontu obciążającego Spółdzielnię,
- 9<sup>2</sup>/ przenieść się na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie do lokalu zamiennego na okres wykonywania naprawy, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych, jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy. W okresie używania lokalu zamiennego Członek Spółdzielni bądź osoba nie będąca 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,
- 10/ zawiadomić Spółdzielnię o ustaniu małżeństwa, w terminie jednego roku od daty uprawomocnienia się wyroku,

- 11/ uzyskać zgodę Spółdzielni na zmianę sposobu korzystania lub przeznaczenia lokalu, do którego przysługuje mu spółdzielcze prawo do lokalu,
- 12/ opróżnić zajmowany lokal po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu,
- 13/ zawiadomić Spółdzielnię o każdorazowej zmianie ilości osób uprawnionych do korzystania z lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz innych okolicznościach mających wpływ na wysokość opłat.

### **§ 13.**

/skreślony/

### **§ 14.**

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym, może być przez Spółdzielnię w drodze przetargu:
  - 1) zadysponowany na rzecz członka na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu albo,
  - 2) zbyty na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. Lokale odzyskane w trybie art. 11 ust. 2 i art. 17<sup>11</sup> ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mogą być zbyte wyłącznie na warunkach określonych w tych przepisach.
3. Postępowanie przetargowe, o którym mowa w ust. 1 określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **§ 15.**

Tryb postępowania w sprawach powstania i ustania członkostwa, ustanowienia praw do lokali, zamiany mieszkań oraz sprzedaży lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **III. Ustanie członkostwa.**

### **§ 16.**

Członkostwo w Spółdzielni ustaje wskutek:

- 1) wystąpienia członka, będącego założycielem spółdzielni lub właścicielem lokalu,
  - 2) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania,
  - 3) utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni,
  - 4) zbycie przez członka wszystkich przysługujących mu praw do lokali w zasobach Spółdzielni,
- wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu.

**§ 16<sup>1</sup>.**

Ustanie członkostwa w Spółdzielni z mocy prawa następuje z chwilą:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 uosm.

**§ 16<sup>2</sup>.**

Ustanie członkostwa w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust.1 u.o.s.m. i art. 26 u.o.s.m.:

- 1) członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku podjęcia przez właścicieli lokali uchwały, na podstawie art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z datą uprawomocnienia się uchwały.
- 2) członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, jeżeli w ciągu 3 miesięcy od wyodrębnienia ostatniego lokalu nie zostanie podjęta uchwała przez większość właścicieli lokali, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Członkostwo ustaje następnego dnia po upływie 3 miesięcy.

**§ 16<sup>3</sup>.**

Członek Spółdzielni, któremu w dniu 9.09.2017 roku, tj. w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U 2017 poz. 1596) nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

**§ 17.**

1. Członek Spółdzielni będący jej założycielem, właścicielem lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być złożone na piśmie.

2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadkach szczególnych okres wypowiedzenia może być skrócony na wniosek członka za zgodą Spółdzielni.
3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach na wniosek członka Spółdzielni, Zarząd może dokonać skreślenia przed upływem okresu wypowiedzenia.

#### **§ 18.**

/skreślony/

#### **§ 19.**

/skreślony/

#### **§ 20.**

/skreślony/

#### **§ 21.**

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania osobowości prawnej.
3. Skreślenia dokonuje Zarząd na podstawie stwierdzenia, okoliczności wymienionych w ust. 1 i 2.

#### **§ 22.**

/skreślony/

### **IV. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze**

#### **§ 23.**

Od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, odpowiednio od uchwał Zarządu do Rady Nadzorczej, a od uchwał Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 24.**

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 3 miesięcy, od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka pisemnie.

2. W razie podjęcia uchwały przez Zarząd w sprawie między członkiem a Spółdzielnią, Zarząd jest obowiązany podać w pisemnym zawiadomieniu jej treść i uzasadnienie oraz pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza obowiązana jest rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia podjęcia, a jeżeli Statut przewiduje jej doręczenie – od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem oraz pouczeniem o prawie odwołania w powyższym terminie i skutkach jego niezachowania. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręczy odwołującemu się Zarząd, w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

## **§ 25.**

Wniesienie odwołania do organów Spółdzielni powoduje zawieszenie biegu przedawnienia lub terminów zawitych /nieprzekraczalnych/ do dnia zakończenia postępowania wewnątrzspółdzielczego, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

## **V. Tytuły prawne do lokalu – treść, zasady ustanawiania, wygaśnięcie i skutki wygaśnięcia.**

## **§ 26.**

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni, Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, w budynkach stanowiących własność /współwłasność/ Spółdzielni,  
1<sup>1)</sup> /skreślony/
- 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach stanowiących własność /współwłasność/ Spółdzielni,

- 3) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność /współwłasność/ Spółdzielni.

### **§ 27.**

/skreślony/

### **§ 28.**

1. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu mieszkalnego, do którego członkowi przysługuje 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. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałooby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

### **§ 29.**

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego Członek bądź osoba nie będąca Członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązani do opróżnienia tego lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu /użytkowego, garażu/ o ile umowa nie stanowi inaczej.
3. Użytkownicy lokali Spółdzielni, zajmujący dany lokal bez tytułu prawnego obowiązani są co miesiąc uiszczać odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości równej opłatom za dany lokal obowiązującym w Spółdzielni.

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

### **§ 30.**

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i Statucie Spółdzielni.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby, albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach wskazanych w Statucie.
8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz Członka Spółdzielni – osoby prawnej.
9. Członkowi Spółdzielni może przysługiwać jedno spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

### **§ 31.**

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w budynkach nowo budowanych, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1/ zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrycia kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową – określonych w umowie,
  - 2/ określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3/ określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4/ określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - 5/ inne postanowienia dotyczące praw i obowiązków Spółdzielni i osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w realizacji zadania inwestycyjnego jak: terminy rozpoczęcia i zakończenia budowy, terminy wnoszenia zaliczek, sankcje za nieterminowe oddanie lokalu do użytku oraz terminy rozliczeń finansowych wstępnych i ostatecznych.

- 1<sup>1</sup>. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonej w ust. 1.
4. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, chyba, że strony postanowią inaczej.

## **§ 32.**

1. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 72, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 72, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, wskazanych w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego, lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 84.
4. Osoba, o której mowa w ust. 1 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 31.

## **§ 33.**

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

2. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, któremu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.o.s.m.

### **§ 34.**

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładów.

### **§ 34<sup>1</sup>.**

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 84 ust. 1, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 84 ust. 1, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji Członek Spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
2. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
3. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w art. 11 ust. 1<sup>1</sup> i 1<sup>2</sup> u.o.s.m., stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w art. 11 ust. 1<sup>2</sup> u.o.s.m., spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16<sup>1</sup> u.o.s.m., ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
5. Zawiadomienie o przetargu wywiesza się na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni, na tablicach ogłoszeń w budynkach mieszkalnych oraz publikuje w prasie lokalnej.
6. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

7. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
  - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16<sup>1</sup> u.o.s.m.,
  - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 u.o.s.m., zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
8. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
9. Roszczenie, o którym mowa w ust. 8, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.
10. Osobie, która przed dniem 9 września 2017 roku, utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje do Spółdzielni roszczenie o ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli po dniu 9 września 2017 roku spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.
11. Roszczenie, o którym mowa w ust. 10 przysługuje tylko wtedy, jeżeli przed dokonaniem spłaty całego zadłużenia nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasło.

## **§ 35.**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 uosm, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w art. 10 uosm, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego

lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 2, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w art. 10 uosm, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 84.

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

### **§ 36.**

1. W budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni członkom może przysługiwać prawo używania lokali na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
- 1<sup>1</sup>. /skreślony/
2. /skreślony/
3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do 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, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia uprawnień mogą wskazać pełnomocnika.

### **§ 37.**

1. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. /skreślony/
3. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. /skreślony/
- 4<sup>1</sup>. 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. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
6. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni od dnia nabycia prawa do lokalu.

### **§ 38.**

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

### **§ 39.**

/skreślony/

### **§ 40.**

/skreślony/

### **§ 40<sup>1</sup>.**

/skreślony/

### **§ 41.**

/skreślony/

### **§ 42.**

1. W wypadku, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie 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 wskazany w ust. 1, Spółdzielnia zbywa w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy. W takim wypadku Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności z tytułu niewniesionej przez członka bądź osobę nie będącą Członkiem Spółdzielni, 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 – po potrąceniu kwoty niespłaconego kredytu wraz z odsetkami. Potrąceniu podlegają także należności z tytułu obciążenia hipoteką.
4. Obowiązek określony w ust. 3 powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

**§ 43.**

/skreślony/

**§ 44.**

Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku.

**§ 45.**

1. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, wówczas powinni oni:
  - 1/ /skreślony/
  - 2/ 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.
2. Pełnomocnik /przedstawiciel spadkobierców/ uprawniony jest do udziału w Walnym Zgromadzeniu, ale jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni to nie przysługuje mu czynne i bierne prawo wyborcze, ani prawo udziału w głosowaniach.
3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

**§ 46.**

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

**§ 47.**

1. Członek Spółdzielni któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, może ten lokal w całości lub w części wynająć albo oddać w bezpłatne używanie bez zgody Spółdzielni.
2. Zgoda Spółdzielni na wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu jest wymagana w przypadku, gdy wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie związane będzie ze zmianą sposobu korzystania z tego lokalu lub przeznaczenia tego lokalu bądź jego części.
3. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, Członek Spółdzielni któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
4. Umowy zawarte przez Członka Spółdzielni któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z

lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu.

5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, 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, Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej występuje do sądu z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

### **§ 48.**

Z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego Spółdzielni, własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, chyba że nabywcą budynku jest inna spółdzielnia mieszkaniowa.

### **§ 49.**

/skreślony/

## **C. Odrębna własność lokalu.**

### **§ 50.**

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę,
  - 6) zobowiązanie do poniesienia kosztów zawarcia aktu notarialnego i założenia księgi wieczystej,
  - 7) inne postanowienia dotyczące praw i obowiązków Spółdzielni i członków w realizacji zadania inwestycyjnego jak: terminy

rozpoczęcia i zakończenia budowy, terminy wnoszenia zaliczek, sankcje za nieterminowe oddanie lokalu do użytku oraz terminy rozliczeń finansowych, wstępnych i ostatecznych.

2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w ust 1 i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

### **§ 51.**

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 50, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

### **§ 52.**

1. 1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w § 50 lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osobę, o której mowa w § 50 lub jej następcę prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 50 pkt 1 i 5.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

### **§ 53.**

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 93, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania tego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 50, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

**§ 54.**

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

**§ 55.**

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Ustalenia terminu, o którym mowa w ust. 1 dokonuje Zarząd Spółdzielni.
3. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

**D. Najem lokali****§ 56.**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne.
2. /skreślony/
3. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

**§ 57.**

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe lub garaże i miejsca postojowe.
2. Dobór najemców lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych następuje według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki najmu lokali użytkowych, miejsc postojowych i garaży są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Zasady i warunki zawierania tych umów określa Rada Nadzorcza w stosownym regulaminie.

## **VI. Zamiana mieszkań.**

### **§ 58.**

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych i użytkowych, między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi Statutu.
2. Spółdzielnia na wniosek członka w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.
3. Zamiana mieszkań między członkami różnych spółdzielni uzależniona jest od wyrażenia zgody przez Zarządy zainteresowanych spółdzielni.
4. Zamiana mieszkań między członkiem Spółdzielni, a najemcą lokalu mieszkalnego uzależniona jest od wyrażenia zgody przez dysponenta lokalu zajmowanego przez najemcę.

### **§ 59.**

1. Zamiana mieszkań może również polegać na przydzieleniu przez Spółdzielnię za jedno mieszkanie dwóch mieszkań mniejszych, których suma kategorii nie przekracza kategorii zwalnianego mieszkania.
2. W wypadkach zamiany wskazanej w ust. 1, ustanowienie prawa do jednego z dwóch mieszkań zamienionych w tym trybie może być dokonane na rzecz wskazanego przez członka i razem z nim zamieszkującego dziecka lub innej osoby bliskiej oraz byłego małżonka.

### **§ 60.**

1. Zamiany mieszkań powinny być realizowane w kolejności składania wniosków o zamianę.
2. Poza kolejnością powinny być realizowane zamiany mieszkań z większych na mniejsze oraz dwóch mieszkań na jedno w kategorii nie większej niż suma kategorii mieszkań zwalnianych.

### **§ 61.**

Szczegółowy tryb dokonywania zamiany mieszkań oraz rozliczeń ze Spółdzielnią z tym związanych ustala regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **VII. Wkłady oraz rozliczenie wkładów.**

### **§ 62.**

/skreślony/

**§ 63.**

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

**§ 64.**

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

1<sup>1</sup>. /skreślony/

2. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i umowie, 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.

**§ 65.**

1. Rozliczenia kosztów budowy i ustalenie wartości początkowej poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 63, dokonuje się w dwóch etapach:

- 1/ wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
- 2/ ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię nie później niż:

a) w terminie 6 miesięcy od oddania budynku do użytkowania do umów z osobami ubiegającymi się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,

b) w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania do umów z osobami ubiegającymi się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa

2. Rozliczenie ww. kosztów dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno-finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych zawierających:
  - 1/ określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
  - 2/ określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
  - 3/ określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi /np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich/,
  - 4/ określenie metody rozgraniczenia kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są budowane w budynku mieszkalnym,
  - 5/ określenie, które ze składników kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania /np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi/,
  - 6/ dopuszczalność zróżnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych /atrakcyjność/.
3. Założenia organizacyjno-finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych są uchwalane przez Radę Nadzorczą i stanowią załącznik do umów o budowę lokali zawieranych przez Spółdzielnię z członkami.

## **§ 66.**

Wstępne ustalenie kosztów budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 63, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z osobami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członków zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

## **§ 67.**

Tryb rozliczania kosztów budowy i ustalania wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku uchwała Rada Nadzorcza.

## **§ 68.**

Wnoszenie wkładu mieszkaniowego przez członka może być rozłożone na raty jeżeli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia kredytu na raty członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu niewniesionej przez niego części wkładu.

**§ 69.**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.
  - 1<sup>1</sup>. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 31 ust. 1 pkt. 1, w tym 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 § 84, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
2. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej jest opróżnienie lokalu.
3. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 1, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

**§ 69<sup>1</sup>.**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie § 34<sup>1</sup> ust. 4 Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego Członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
  - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez Członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
  - 2) opróżnienie lokalu, chyba że Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróźnienia lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 84, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez

Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

5. Przez wartość rynkową lokalu określoną na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego należy rozumieć wartość ustaloną zgodnie z art. 2 ust 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## **§ 70.**

Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

## **§ 71.**

/skreślony/

## **§ 72.**

1. W razie ustania członkostwa po zawarciu umowy o budowę lokalu, a przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia zwraca byłemu członkowi wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.
2. W wypadku wygaśnięcia roszczeń o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o budowę lokalu lub braku uprawnionych osób bliskich w wypadku wskazanym w ust. 1, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.
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, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.
4. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część w wysokości określonej w ust. 3 w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy.
5. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie członka Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 3, w terminie 30 dni od dokonania wpłaty przez członka, z którym Spółdzielnia zawarła umowę o budowę tego lokalu, stosownie do § 73.

## **§ 73.**

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek z którym Spółdzielnia

zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości w jakiej winien być wypłacony osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, o którym mowa w § 72 ust. 3 oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

#### **§ 74.**

Wnoszenie wkładu budowlanego przez członka może być rozłożone na raty, jeśli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W wypadku rozłożenia wkładu na raty, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu niewniesionej przez niego części wkładu.

#### **§ 75.**

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię, do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość.
2. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 1 w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie członka Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 1 w terminie 30 dni od dokonania wpłaty przez członka, z którym Spółdzielnia zawarła umowę o budowę tego lokalu, stosownie do § 76.

#### **§ 76.**

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości w jakiej winien być wypłacony osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, o którym mowa w § 75 ust. 1, oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

#### **§ 77.**

Zbycie przez członka Spółdzielni ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony przez niego wkład budowlany lub jego część.

**§ 78.**

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.
- 1<sup>1</sup>. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną 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.
- 1<sup>2</sup>. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.
2. Wartością rynkową lokalu jest wartość określona na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
3. /skreślony/
4. /skreślony/
5. /skreślony/
6. /skreślony/
7. W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego, wszystkie raty wkładu stają się natychmiast wymagalne wraz z odsetkami obciążającymi dany lokal. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na członków rodziny: zstępnych, wstępnych lub małżonka.

**§ 78<sup>1</sup>.**

/skreślony/

**§ 79.**

Członek uzyskujący prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, wnosi wkład budowlany w wysokości kwoty wynikającej z przeprowadzonego przetargu.

**§ 80.**

/skreślony/

**§ 81.**

/skreślony/

**§ 82.**

/skreślony/

### **§ 83.**

Tryb rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w eksploatowanych zasobach mieszkaniowych uchwała Rada Nadzorcza.

## **VIII. Opłaty za używanie lokali, naprawy lokali i rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokali.**

### **A. Opłaty za używanie lokali.**

#### **§ 84.**

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, prowadzonej przez Spółdzielnię.

1<sup>1</sup>. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 2<sup>1</sup>.

1<sup>2</sup>. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące Członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mogą odpłatnie korzystać z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, prowadzonej przez Spółdzielnię na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

1<sup>3</sup>. Właściciele lokali niebędący Członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2<sup>1</sup>. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

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.

2<sup>1</sup>. /skreślony/

3. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania ich lokali, eksploatacji

i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi, na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię.

3<sup>1</sup>. /skreślony/

4. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1, 1<sup>1</sup> i 3 obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej /na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody/, dostawy wody i odprowadzania ścieków, dostawy gazu, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, domofonów i podzielników kosztów c.o. oraz inne opłaty związane z gospodarowaniem zasobami Spółdzielni.

4<sup>1</sup>. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1, 1<sup>1</sup>, 1<sup>2</sup>, 1<sup>3</sup> i 3,
- 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z § 131 ust 2<sup>1</sup> Statutu: ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości zgodnie z unormowaniami określonymi w regulaminie funduszu remontowego zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.

5. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 3 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.

Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach, stanowiących odrębną /wydzieloną/ nieruchomość.

6. Najemcy lokali wnoszą opłaty według umów najmu.

7. Użytkownicy lokali Spółdzielni, zajmujący dany lokal bez tytułu prawnego obowiązani są co miesiąc uiszczać odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości równej opłatom za dany lokal obowiązującym w Spółdzielni.

8. /skreślony/

9. Za opłaty, o których mowa w ust. 1–5, solidarnie z Członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub właścicielami lokali niebędącymi Członkami Spółdzielni odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

10. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 9 pkt 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

**§ 85.**

1. Wysokość opłat wskazanych w § 84 ust. 1-1<sup>3</sup> i 3 jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości jednobudynkowej lub wielo-budynkowej.
2. Szczegółowe zasady ustalania planów kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą, która zatwierdza wysokość opłat za lokale.  
Regulamin ten powinien zawierać przede wszystkim:
  - 1) określenie organizacyjne jednostki rozliczenia poszczególnych rodzajów kosztów /w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów/,
  - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów /1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych itp./,
  - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali /lokalne mieszkalne, lokale użytkowe/,
3. /skreślony/
4. Powierzchnię lokali, ich części oraz powierzchnię pomieszczeń wspólnych budynków ustala się dla potrzeb określenia opłat za lokale, a także dla innych potrzeb, w oparciu o dokumentację będącą w posiadaniu Spółdzielni.

**§ 86.**

1. Opłaty wskazane w § 84 ust. 1-1<sup>3</sup> i 3-3<sup>1</sup> oraz odszkodowanie wskazane w § 84 ust. 7 należy uiszczać co miesiąc z góry do dnia 15-go każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków oraz osoby nie będące członkami co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków oraz osoby nie będące członkami, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
- 2<sup>1</sup>. 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.
3. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, uregulowanym w niniejszym

Statucie, a także bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego nie zwalnia Członka Spółdzielni z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące Członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący Członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

Występujący na drogę sądową ponoszą opłaty w dotychczasowej wysokości, z wyjątkiem opłat niezależnych od Spółdzielni, co do których wystąpienie na drogę sądową nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

### **§ 87.**

Regulamin porządku domowego w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię według zasad określonych przepisami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchwała Rada Nadzorcza.

## **B. Podział napraw wewnątrz lokali na obciążające Spółdzielnię i członków.**

### **§ 88.**

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji:
  - wody zimnej i ciepłej (piony do zaworów, łącznie z zaworami),
  - gazowej (piony i poziom łącznie z zaworem),
  - kanalizacyjnej (piony),
  - centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, zaworami i podzielnikami,
  - elektrycznej od przejścia przez przegrodę mieszkania do gniazd bezpiecznikowych,
  - naprawy pylących podkładów betonowych zakwalifikowanych do wymiany na podstawie wniosków złożonych nie później niż do dnia 31 grudnia 2014 roku i zakwalifikowanych przez powołaną w tym celu komisję,
  - okien nie nadających się do naprawy, a zakwalifikowanych do wymiany na podstawie wniosków złożonych nie później niż do dnia 31 grudnia 2014 roku i zakwalifikowanych przez powołaną w tym celu komisję,
  - malowanie okien od strony elewacji.
2. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali, poza zakres określony w ust. 1 uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

**§ 89.**

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących lokale lub osoby nie będące Członkami Spółdzielni, którym przysługuje lub przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu albo właścicieli lokali niebędących Członkami Spółdzielni.
2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża Członka Spółdzielni, bądź osobę nie będącą Członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo właściciela lokalu niebędącego Członkiem Spółdzielni.

**§ 90.**

Szczegółowe zasady ustalania i dokonywania napraw w lokalach członków Spółdzielni ustali Rada Nadzorcza w uchwalonym regulaminie.

**C. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu.****§ 91.**

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie mieszkań, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową mieszkania.
2. Nakłady wskazane w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków.

**§ 92.**

1. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.
2. W przypadku zwolnienia lokalu, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań dokonywane są bezpośrednio między członkami zwalniającym i otrzymującym lokal.

**VIII<sup>1</sup>.** /skreślony/

**A.** /skreślony/

**§ 92<sup>1</sup>.**

/skreślony/

## **IX. Przeniesienie własności lokali.**

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

#### **§ 93.**

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem w formie aktu notarialnego umowę przeniesienia własności po dokonaniu przez niego:
  - 1/ spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 31 ust. 1 pkt 3, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa,
  - 2/ /skreślony/
  - 3/ spłaty zadłużeń z tytułu opłat, o których mowa w § 84 ust. 1,
  - 4/ /skreślony/
  - 5/ /skreślony/
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wpływy, o których mowa w ust. 1 pkt. 2 przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal.

#### **§ 94.**

/skreślony/

### **B. Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego.**

#### **§ 95.**

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć w formie aktu notarialnego 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 § 84 ust. 1 i 1<sup>1</sup> Statutu.
  - 3) /skreślony/
  - 4) /skreślony/
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

### **§ 95<sup>1</sup>.**

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.

### **§ 96.**

/skreślony/

## **C. Przeniesienie odrębnej własności lokalu należącego do Spółdzielni.**

### **§ 97**

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

### **§ 98.**

/skreślony/

## **D. Koszty przeniesienia własności lokali.**

### **§ 99.**

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umów, o których mowa w § 93 ust.1 i § 95 ust 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto-księgowym obciążają osoby, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

## **X. Organy Spółdzielni**

### **§ 100.**

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1/ Walne Zgromadzenie,
  - 2/ Rada Nadzorcza,
  - 3/ Zarząd,
  - 4/ /skreślony/
2. Wybory do organów Spółdzielni wymienionych w ust. 1 pkt 2-3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członków tych organów następuje także w głosowaniu tajnym.
3. /skreślony/
4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.
5. Kandydaci do organów Spółdzielni nie mogą być dłużnikami Spółdzielni.
6. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.

## **A. Walne Zgromadzenie**

### **§ 101.**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego Członka w Walnym Zgromadzeniu, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
  - 2<sup>1</sup>. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
  - 2<sup>2</sup>. Pełnomocnictwo, może być złożone w siedzibie Spółdzielni przed Walnym Zgromadzeniem lub przed rozpoczęciem obrad Walnego Zgromadzenia.

2<sup>3</sup>. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach po rozpoczęciu każdej części Walnego Zgromadzenia.

2<sup>4</sup>. W porządku obrad Walnego Zgromadzenia uwzględnia się punkt dotyczący odczytania listy pełnomocnictw.

3. Każdy członek ma tylko jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.

4. Osoba prawna będąca członkiem Spółdzielni uczestniczy w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika, a osoba o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mająca tej zdolności przez swojego przedstawiciela ustawowego.

5. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

6. 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.

7. /skreślony/

## **§ 102.**

Walne Zgromadzenie może być podzielone na części. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

## **§ 103.**

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1/ uchwalać kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społeczno-kulturalnej,
- 2/ rozpatrywać sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzać sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmować uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach,
- 3/ udzielać absolutorium członkom Zarządu,
- 4/ podejmować uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
- 5/ podejmować uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 6/ podejmować uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7/ oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8/ podejmować uchwał w sprawie połączenia, podziału Spółdzielni oraz likwidacji i upadłości Spółdzielni,
- 9/ rozpatrywać w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej powziętych w pierwszej instancji,
- 10/ uchwalać regulaminów: Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
- 11/ uchwalać zmiany Statutu,

- 12/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub organizacji spółdzielczej albo organizacji gospodarczej, a także w sprawie wystąpienia z tych związków i organizacji oraz uprawnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13/ /skreślony/
- 14/ podejmowanie uchwał w sprawie przekazywania zasobów mieszkaniowych stanowiących własność Spółdzielni, w administrację powierniczą,
- 15/ wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 16/ wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 17/ podejmowanie uchwał o nowych inwestycjach Spółdzielni.

#### **§ 104.**

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Zarząd zwołuje raz w roku w terminie do 30 czerwca. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
  - 1/ Rady Nadzorczej,
  - 2/ przynajmniej jednej dziesiątej liczby członków Spółdzielni,
  - 3/ /skreślony/
  - 4/ /skreślony/
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
4. W wypadkach wskazanych w ust. 2, Walne Zgromadzenie powinno być zwołane w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza lub Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
5. /skreślony/

#### **§ 105.**

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą, na piśmie lub za pośrednictwem poczty elektronicznej, w stosunku do tych Członków którzy wyrazili zgodę na prowadzenie ze Spółdzielnią korespondencji drogą elektroniczną, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie Członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na

co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 2, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez Członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez Członków Spółdzielni.

### **§ 106.**

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały bez względu na liczbę obecnych na nim członków, jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w paragrafie poprzedzającym.
2. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby Członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczeniu majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
- 2<sup>1</sup>. W sprawach zbycia nieruchomości do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej 1/20 ogólnej liczby uprawnionych do głosowania, z zastrzeżeniem ust. 2<sup>2</sup>.
- 2<sup>2</sup>. W sprawach zbycia udziałów w nieruchomościach, na których posadowione są parkingi przy ul. Batalionów Chłopskich 2/4 i ul. Batalionów Chłopskich 8a uchwałę uważa się za podjętą jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu”.
3. Tryb obradowania i podejmowania uchwał Walnego Zgromadzenia określa regulamin obrad tego organu.

### **§ 107.**

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Prezes Zarządu lub wyznaczony członek Zarządu.

2. Otwierający obrady zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia, w głosowaniu jawnym, w składzie: przewodniczący, sekretarz i co najmniej dwóch asesorów.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

### **§ 108.**

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

### **§ 109.**

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich Członków Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni lub Zarząd może zaskarżyć do sądu każdą uchwałę organów Spółdzielni, która jest sprzeczna z obowiązującym prawem, postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub też godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka.
3. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
4. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6-tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu 6-tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
5. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin 6-ciotygodniowy wskazany w ust. 4 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.

## **B. Rada Nadzorcza**

### **§ 110.**

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

**§ 111.**

1. Rada Nadzorcza składa się z 11 członków Spółdzielni wybieranych przez Walne Zgromadzenie na 3-letnią wspólną kadencję spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Jeżeli Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni wskazana przez osobę prawną.
3. Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru nowych członków Rady Nadzorczej, spośród kandydatów zgłoszonych na zebraniu, w liczbie odpowiadającej wolnym do obsadzenia miejscom.
4. Członkowie Rady Nadzorczej, którym upłynęła kadencja, mogą być wybrani ponownie z zastrzeżeniem ust. 6<sup>1</sup>.
5. W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni przed upływem kadencji na którą został wybrany, na jego miejsce do końca kadencji, wchodzi członek wybrany przez najbliższe Walne Zgromadzenie.
6. Kadencja członka Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym został wybrany do Walnego zgromadzenia odbytego po 3 latach od wyboru, chyba, że członek Rady Nadzorczej został wybrany na kadencję uzupełniającą
- 6<sup>1</sup>. Członkowie Rady Nadzorczej mogą pełnić funkcje nie dłużej niż dwie kolejne kadencje.
7. Za udział w posiedzeniach plenarnych Rady Nadzorczej jej członkowie otrzymują wynagrodzenie miesięczne w formie ryczałtu w wysokości:
  - Przewodniczący Rady Nadzorczej 30%,
  - pozostali członkowie Prezydium 25%,
  - pozostali członkowie Rady Nadzorczej 20%,minimalnego wynagrodzenia za pracę w rozumieniu ustawy o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
8. Prawo do wynagrodzenia wskazanego w ust. 7 przysługuje w przypadku uczestniczenia przez członka w co najmniej jednym posiedzeniu Rady w miesiącu, a podstawę do sporządzenia listy wypłat stanowią listy obecności na posiedzeniach.

**§ 112.**

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1/ odwołania większością dwóch trzecich głosów przez Walne Zgromadzenia,
  - 2/ zrzeczenia się mandatu,
  - 3/ ustania członkostwa w Spółdzielni.

**§ 113.**

Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru takiej ilości członków Rady Nadzorczej, która w myśl postanowień § 111 jest niezbędna do uzupełnienia pełnego składu Rady.

**§ 114.**

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1/ uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej Spółdzielni,
  - 2/ nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
    - a/ badania okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - b/ dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno-gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
    - c/ przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
  - 3/ podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu,
  - 4/ rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 5/ zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 6/ składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wynik kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 7/ podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy 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 przez nią upoważnionych,
  - 8/ uchwalanie regulaminu Zarządu,
  - 9/ uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalanie wysokości wkładów,
  - 10/ /skreślony/
  - 11/ uchwalanie regulaminu używania lokali oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców, a także regulaminu używania garaży i miejsc postojowych,
  - 12/ uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale, oraz uchwalanie wysokości tych opłat, a także opłat dodatkowych,
  - 13/ uchwalanie zasad budowy i finansowania budynków Spółdzielni,
  - 14/ uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,

- 15/ ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
  - 16/ wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców,
  - 17/ rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 18/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie,
  - 19/ /skreślony/
  - 20/ uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale,
  - 21/ podejmowanie uchwał o wyborze biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, jego członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień związanych z działalnością Spółdzielni, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątkowy Spółdzielni.
  3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

### **§ 115.**

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – Zastępca Przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
2. Każde pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej odbywane po Walnym Zgromadzeniu, na którym dokonano zmian w składzie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady. Takie posiedzenie Rady Nadzorczej musi się odbyć w terminie 2 tygodni od odbycia Walnego Zgromadzenia. Każde pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej odbywane po Walnym Zgromadzeniu, na którym członkostwo w Radzie utracili dotychczasowy Przewodniczący i jego Zastępca, otwiera członek Rady Nadzorczej najstarszy wiekiem i przewodniczy do czasu wyboru nowego Przewodniczącego Rady. Członek, o którym mowa w zdaniu poprzednim zwołuje i otwiera posiedzenie Rady, w przypadku gdy przed kolejnym posiedzeniem członkostwo w Radzie utracili Przewodniczący Rady i jego zastępca.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek Zarządu niezwłocznie i odbyć się w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

### **§ 116.**

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium i Komisji Rady mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu lub delegowani przez niego przedstawiciele, przedstawiciele związku, w którym Spółdzielnia jest

zrzeszona oraz inni zaproszeni goście, w tym przedstawiciele Rad Nieruchomości.

### **§ 117.**

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady w skład którego wchodzi: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz i przewodniczący stałych Komisji Rady.
2. Prezydium ukonstytuowane zgodnie z ust. 1 organizuje pracę Rady.

### **§ 118.**

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisje stałe: Komisję Rewizyjno-Prawną oraz Komisję Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.
2. Rada Nadzorcza może powołać też Komisje czasowe do rozpatrywania spraw doraźnych. Zadania i obowiązki komisji doraźnych winny być każdorazowo określone w uchwałach o ich powołaniu.

### **§ 119.**

Szczegółowy tryb działania i podejmowania uchwał, strukturę ustala regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

## **C. Zarząd**

### **§ 120.**

1. Zarząd składa się z trzech osób w tym prezesa i jego zastępców wybieranych przez Radę Nadzorczą. Jeżeli członkami Spółdzielni są również osoby prawne, członkiem Zarządu może być osoba wskazana przez osobę prawną.
2. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu którym nie udzieliło absolutorium, jeżeli Walne Zgromadzenie nie odbywa się w częściach.
3. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

### **§ 121.**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w Ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni a w szczególności:

- 1/ podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni, skreślenia członków oraz ustanawiania praw do lokali mieszkalnych, użytkowych, 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/ zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 5/ sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie,
  - 6/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 7/ zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 8/ udzielanie pełnomocnictw,
  - 9/ współdziałanie z organami administracji państwowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
  - 10/ podjęcie uchwał o określeniu przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomościach Spółdzielni.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

### **§ 122.**

1. Bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni może kierować w ramach uchwał Zarządu, jeden z jego członków lub osoba powołana przez Zarząd, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej na stanowisko kierownika /jego zastępcy/ tej działalności.
2. Osoby, o których mowa w ust. 1 kierują bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni w ramach uchwał Zarządu z wyłączeniem spraw wymienionych w § 121 ust. 2 pkt 1,2,5,6,7,8,10.

### **§ 123.**

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności między członkami.
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.

### **§ 124.**

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.

### **§ 125.**

Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności szczególnych, a za zgodą Rady Nadzorczej 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.

**D.** /skreślony/

### **§ 126.**

/skreślony/

### **§ 127.**

/skreślony/

## **XI. Zakaz konkurencji.**

### **§ 128.**

1. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 1 – Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. O uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady rozstrzyga Walne Zgromadzenie zwołane w terminie 6 tygodni od daty podjęcia przez Radę uchwały o zawieszeniu.

## **XII. Rady Nieruchomości.**

### **§ 129.**

1. Dla utrzymania więzi między mieszkańcami a organami Spółdzielni w poszczególnych nieruchomościach mieszkalnych, mogą działać Rady Nieruchomości.

2. Szczegółowy zakres działalności i organizacji Rad Nieruchomości określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **XIII. Gospodarka Spółdzielni.**

#### **§ 130.**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści Członkom Spółdzielni.
2. Zasady gospodarki określają ponoszone koszty działalności eksploatacyjnej, funduszu remontu zasobów mieszkaniowych, inwestycyjnej i usług wykonawstwa własnego konserwacyjno-remontowo-budowlanego.
3. Koszty działalności są pokrywane wnoszonymi opłatami, o których mowa w § 84 ust. 1, 1<sup>1</sup>, 1<sup>2</sup>, 1<sup>3</sup>, 3 oraz mogą być pokrywane przychodami operacyjnymi i finansowymi, a także dotacjami według odrębnych przepisów prawnych.
4. Spółdzielnia rozlicza działalność bezwynikowo na podstawowej działalności operacyjnej, prowadzonej w zasobach mieszkaniowych i częściach wspólnych nieruchomości, z zastrzeżeniem § 84 ust. 2. Różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w § 84 ust. 1, 1<sup>1</sup>, 1<sup>2</sup>, 1<sup>3</sup> i 3, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
5. /skreślony/
6. /skreślony/
7. Spółdzielnia prowadzi działalność wynikową na pozostałej działalności gospodarczej, operacyjnej i finansowej. W takim wypadku wynik na tej działalności stanowi zysk lub stratę bilansową rozliczaną według zasad określonych w odrębnych przepisach. Podział wyniku podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.  
Wynik może być przeznaczony w całości lub w części na:
  - sfinansowanie kosztów eksploatacji ponoszonych przez członków lub
  - fundusz remontowy lub
  - fundusz zasobowy.
- 7<sup>1</sup>. Ewentualne straty Spółdzielnia pokrywa w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w następnej kolejności z funduszu udziałowego.
8. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.
9. /skreślony/
10. 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; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

11. Przepis ust. 10 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy Spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział Spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby niebędące Członkami Spółdzielni lub Członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność Spółdzielni lub zawarto z tymi Członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność Spółdzielni.

### **§ 131.**

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
  - 1/ fundusz udziałowy,
  - 2/ fundusz zasobowy,
  - 3/ fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy fundusze celowe:
  - 1/ fundusz na remonty,
  - 2/ zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
  - 3/ fundusze specjalne
- 2<sup>1</sup>. Odpisy na fundusz na remonty obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy Członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących Członkami Spółdzielni.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 pkt. 3 oraz w ust. 2 pkt. 1 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

### **§ 132.**

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w Statucie obowiązują odpowiednie przepisy ustaw.
2. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeb w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach potrzeb i przepisów Prawa spółdzielczego, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i postanowień Statutu.

### **§ 133.**

1. Spółdzielnia jest obowiązana przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie likwidacji corocznie poddać się lustracyjnym badaniom legalności gospodarki i rzetelności całości jej działań.

2. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności albo tylko określonych zagadnień.
3. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub jednej piątej członków Spółdzielni.
4. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

### **§ 134.**

W sprawach nieuregulowanych w Statucie stosuje się przepisy Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych /Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm./ oraz Ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze /Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późn. zm./.

### **§ 135.**

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa w Monitorze Spółdzielczym wydawanym przez Naczelną Radę Spółdzielczą.

Niniejszy Statut został zatwierdzony przez:

- Przedstawicieli na Zebraniu Przedstawicieli uchwałą nr 1/90 z dnia 16.08.1990 r. ze zmianami dokonanymi na Zebraniach Przedstawicieli w dniach: 15.06.1991 r., 16.06.1992 r., 05.06.1993 r., 18.06.1994 r., 10.06.1995 r., 27.06.1998 r., 30.06.1999 r., 11.01.2002 r., 13.06.2003 r., 23.06.2006 r., 25.05.2007 r., 23.11.2007 r.
- Walne Zgromadzenie S.M. Sympatyczna w dniu 05.06.2009 r.
- Walne Zgromadzenie S.M. Sympatyczna w dniu 25.06.2010 r.
- Walne Zgromadzenie S.M. Sympatyczna w dniu 11.05.2012 r.
- Walne Zgromadzenie S.M. Sympatyczna w dniu 07.06.2013 r.
- Walne Zgromadzenie S.M. Sympatyczna w dniu 30.05.2014 r.
- Walne Zgromadzenie S.M. Sympatyczna w dniu 29.05.2015 r.
- Walne Zgromadzenie S.M. Sympatyczna w dniu 03.06.2016 r.
- Walne Zgromadzenie S.M. Sympatyczna w dniu 08.06.2018 r.
- Walne Zgromadzenie S.M. Sympatyczna w dniu 07.06.2019 r.
- Walne Zgromadzenie S.M. Sympatyczna w dniu 10.06.2022 r.
- Walne Zgromadzenie S.M. Sympatyczna w dniu 07.06.2024 r.
- Walne Zgromadzenie S.M. Sympatyczna w dniu 06.06.2025 r.