

# **STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „BUDOWLANI”**

**(tekst jednolity)**

## **I. SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA**

### **§ 1.**

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budowlani”.
2. Siedziba Spółdzielni mieści się we Wrocławiu.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Ilekroć w niniejszym statucie używany jest zwrot „Spółdzielnia”, dotyczy on Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” we Wrocławiu.

### **§ 2.**

Spółdzielnia prowadzi swoją działalność na podstawie przepisów prawa oraz niniejszego Statutu, a także uchwalonych w oparciu o nie uchwał i regulaminów.

### **§ 3.**

Spółdzielnia zaspokaja potrzeby mieszkaniowe oraz inne potrzeby swoich członków i ich rodzin, dostarczając im samodzielne lokale mieszkalne, a także lokale o innym przeznaczeniu.

### **§ 4.**

1. Głównym przedmiotem działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie nabyte na podstawie ustaw przez jej członków.
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
  - 1) obsługę nieruchomości na własny rachunek,
  - 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
  - 5) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
  - 6) działalność związaną z kulturą, rekreacją i sportem.
  - 7) budowę, rozbudowę i ulepszanie infrastruktury technicznej w celu zaspokojenia zgłaszanych potrzeb członków,
  - 8) zbywanie, wynajmowanie, wydzierżawianie, oddawanie w leasing, użyczenie lub oddawanie do używania na podstawie innego tytułu prawnego: lokali stanowiących własność Spółdzielni, nieruchomości gruntowych, powierzchni ścian i dachów nieruchomości budynkowych, zarówno członkom, jak i osobom trzecim.
  - 9) prowadzenie działalności finansowej,
  - 10) prowadzenie działalności projektowej, usługowej, wytwórczej i budowlanej, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 3 Statutu.
3. O ile przemawiają za tym potrzeby członków, Spółdzielnia może budować lub nabywać nieruchomości i budynki w celu ustanowienia na rzecz swoich członków spółdzielczych

lokatorskich praw lub praw odrębnej własności do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych.

4. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podejmowania działalności, o której mowa w ustępach powyższych jest Walne Zgromadzenie.

## **§ 5.**

Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością, która nie stanowi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie odrębnej umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

## **§ 6.**

1. Spółdzielnia prowadzi inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji zadań określonych w ust. 1.
3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie. Walne Zgromadzenie podejmuje również decyzje w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

## **II. MIESZKAŃCY SPÓŁDZIELNI**

### **II.1. CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI**

## **§ 7.**

1. Członkostwo w Spółdzielni może przysługiwać zarówno osobie fizycznej (choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała tę zdolność ograniczoną), jak również osobie prawnej.
2. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, której przysługuje:
  - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 3) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 4) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje:
  - 1) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 2) ekspektatywa własności.
4. Członkiem Spółdzielni może być również osoba fizyczna lub osoba prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu położonego w nieruchomości spółdzielczej. Właścicielowi takiego lokalu przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
5. Powyższe zasady stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje:
  - 1) prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym Spółdzielni,
  - 2) prawo do garażu wolnostojącego,
  - 3) prawo do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

## **§ 8.**

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą nabycia przez daną osobę prawa lub roszczenia, o których mowa w § 7.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
  - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 2) zbycia prawa, z którego wynika status członkostwa.
  - 3) zbycia roszczenia, z którego wynika status członkostwa.
  - 4) rozwiązania umowy o budowę lokalu,
  - 5) utworzenia wspólnoty mieszkaniowej, w stosunku do przystępujących do niej właścicieli lokali.
3. Jeżeli członkowi Spółdzielni przysługuje kilka tytułów prawnych uprawniających do członkostwa, utrata członkostwa następuje z chwilą utraty wszystkich tych tytułów.

## **§ 9.**

1. Członkiem Spółdzielni na podstawie jednego tytułu prawnego może być tylko jedna osoba, chyba że tytuł prawny przysługuje wspólnie małżonkom.
2. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych z jednego tytułu, o członkostwie decyduje sąd w przeprowadzonym postępowaniu nieprocesowym.
3. Spółdzielnia wyznaczy uprawnionym, o których mowa w ustępie powyżej, trzymiesięczny termin do skierowania stosownego wniosku do sądu. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu, Spółdzielnia dokonuje wyboru członka spośród uprawnionych.
4. Do czasu rozstrzygnięcia sprawy członkostwa przez sąd lub dokonania wyboru przez Spółdzielnię, osoby uprawnione mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika do wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

## **§ 10.**

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę), datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek, a także wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

## **II.2.PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW ORAZ INNYCH MIESZKAŃCÓW**

## **§ 11.**

1. Członek Spółdzielni ma prawo:
  - 1) do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
  - 2) do brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków do organów statutowych w sprawach związanych z jej działalnością,

- 3) do brania udziału w wyborach oraz kandydowania na stanowiska w organach statutowych Spółdzielni o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
  - 4) do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu, a w szczególności do zaskarżania zmian wysokości opłat,
  - 5) do wnoszenia odwołań w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym w przedmiocie uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa, a także w przedmiocie zmian wysokości opłat,
  - 6) do osobistego składania wyjaśnień na posiedzeniach organów rozpatrujących jego sprawę wskutek odwołania,
  - 7) do uzyskiwania zaświadczeń dotyczących zajmowanego przez siebie lokalu.
2. Postanowienia Statutu nie ograniczają praw przysługujących członkowi Spółdzielni na mocy obowiązujących ustaw.

## **§ 12.**

1. Członek Spółdzielni ma prawo do zapoznawania się z dokumentacją Spółdzielni oraz pozyskiwania odpisów przewidzianych w Statucie i ustawach dokumentów.
2. Członek Spółdzielni ma prawo do otrzymania:
  - 1) odpisu Statutu i regulaminów,
  - 2) kopii uchwał organów Spółdzielni oraz protokołów ich obrad,
  - 3) kopii protokołów lustracji,
  - 4) kopii rocznych sprawozdań finansowych ,
  - 5) kopii faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi.
3. Członek Spółdzielni ma prawo do przeglądania w siedzibie Spółdzielni:
  - 1) oryginałów dokumentów, o których mowa w ust. 2,
  - 2) zapisów w rejestrze członków Spółdzielni.
4. Zasady wglądu do dokumentów oraz otrzymywania odpisów i kserokopii dokumentów uchwała Rada Nadzorcza w formie regulaminu.
5. Regulamin określa zasady realizacji uprawnienia członka do zapoznawania się z aktami, zasady organizacji miejsca i czasu wglądu do dokumentów oraz koszt sporządzania odpisów i kopii.

## **§ 13.**

1. Członek Spółdzielni ma obowiązek:
  - 1) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie mienia spółdzielczego i jego ochronę oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
  - 2) stosować się do postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni oraz przestrzegać zasad współżycia społecznego,
  - 3) zawiadomić niezwłocznie Spółdzielnię o zmianach danych mających wpływ na przysługujące mu prawa i wynikające z nich członkostwo, a w szczególności zawiadomić o zmianie adresu właściwego dla kierowania korespondencji dotyczącej jego członkostwa i praw lokalowych,
  - 4) wywiązywać się terminowo ze wszystkich zobowiązań na rzecz Spółdzielni, w tym uiszczać terminowo opłaty za używanie przysługującego mu lokalu,

- 5) na bieżąco zawiadamiać Spółdzielnię i składać oświadczenia o zmianie ilości zamieszkałych osób w zajmowanym lokalu mieszkalnym, nie później niż w ciągu 14 dni od daty zaistniałej zmiany.
2. Członek Spółdzielni, a także każda inna osoba uprawniona do lokalu w budynku spółdzielczym obowiązana jest nadto:
  - 1) udostępnić lokal (w tym pomieszczenie dodatkowe) wezwanym służbom, a także zatrudnionym specjalistom w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio jej powstaniu,
  - 2) we wcześniej ogłoszonym bądź ustalonym terminie, udostępnić lokal osobom upoważnionym przez Spółdzielnię w celu dokonania odczytów z urządzeń pomiarowych stosowanych do naliczania wysokości opłat eksploatacyjnych związanych z lokalem, jak również w celu ich naprawy, wymiany, a także legalizacji (zapłombowania),
  - 3) po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
    - (a) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
    - (b) zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni osobę uprawnioną do lokalu.
3. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu lub przebudowy obciążających Spółdzielnię, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu ich wykonania.

#### **§ 14.**

Szczegółowe zasady dotyczące obowiązku uiszczania opłat przez osoby uprawnione do lokali określają przepisy działu X. Statutu.

### **III. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

#### **§ 15.**

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd Spółdzielni.
2. Wszystkie organy Spółdzielni są organami kolegialnymi.

#### **§ 16.**

1. Do Rady Nadzorczej oraz Zarządu Spółdzielni przeprowadza się wybory.
2. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadzane są podczas Walnego Zgromadzenia, zgodnie z przyjętym porządkiem obrad.
3. Wyboru członków Zarządu Spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza.
4. Wybory przeprowadzane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członków organów następuje również w głosowaniu tajnym.

5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni uwzględnia się wyłącznie głosy oddane „za” oraz „przeciw” uchwale.

#### **§ 17.**

1. Uchwały organów Spółdzielni podejmowane są zwykłą większością głosów, o ile ustawa lub Statut nie stanowią inaczej.
2. Szczegółowy tryb, sposób oraz warunki zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni, a także podejmowania przez nie uchwał określają właściwe regulaminy uchwalone przez Walne Zgromadzenie .

### **III.1 WALNE ZGROMADZENIE**

#### **§ 18.**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie nie podlega dzieleniu na części.
3. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub za pośrednictwem ustanowionego pełnomocnika.
4. Każdemu członkowi przysługuje jeden głos bez względu na liczbę posiadanych praw do lokali w Spółdzielni.
5. W obradach Walnego Zgromadzenia mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związków Rewizyjnych, do których należy Spółdzielnia, a także przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszeni goście przez Zarząd lub Radę Nadzorczą. Według takich samych zasad dopuszczalny jest udział podmiotów odpowiedzialnych za prawną obsługę Spółdzielni (adwokatów, radców prawnych oraz aplikantów tych zawodów).

#### **§ 19.**

1. Pełnomocnictwo udzielane przez członka Spółdzielni do zastępowania go w obradach Walnego Zgromadzenia powinno pod rygorem nieważności zostać udzielone na piśmie.
2. Pełnomocnik może zastępować co najwyżej jednego członka Spółdzielni, a członek Spółdzielni może ustanowić co najwyżej jednego pełnomocnika.
3. Pełnomocnik legitymujący się umocowaniem do zastępowania więcej niż jednego członka, nie może wziąć udziału w obradach Walnego Zgromadzenia, o ile nie wskaże, którego członka Spółdzielni będzie reprezentować. Stosowne oświadczenie w tym przedmiocie pełnomocnik składa do protokołu Walnego Zgromadzenia.
4. Dokument pełnomocnictwa musi zostać załączony do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu obrad.
5. Szczegółowe zasady przekazywania pełnomocnictw, tryb ich weryfikowania, rozstrzygania wątpliwości co do umocowania oraz ich odczytywania w toku obrad określa Regulamin Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 20.**

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej Spółdzielni,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej,
- 3) zatwierdzanie sprawozdań rocznych oraz sprawozdań finansowych,
- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie wniosków składanych przez członków Spółdzielni, Radę Nadzorczą oraz Zarząd w wyżej wymienionych sprawach,
- 5) podejmowanie uchwał w przedmiocie udzielenia absolutorium członkom Zarządu, indywidualnie w stosunku do każdego członka Zarządu,
- 6) podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
- 7) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu,
- 9) oznaczanie maksymalnej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie łączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni.
- 11) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań członków od uchwał Rady Nadzorczej,
- 12) uchwalanie zmian Statutu,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związków lub wystąpienia z nich,
- 14) prawo upoważnienia Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego,
- 15) wybór delegatów na zjazdy właściwego związku,
- 16) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia oraz regulaminu Rady Nadzorczej.
- 17) podejmowanie uchwał w przedmiocie tworzenia funduszy celowych wynikających z potrzeb Spółdzielni.

**§ 21.**

1. Obrady Walnego Zgromadzenia odbywają się raz w roku w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrotowego.
2. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd.
3. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Zarząd zwołuje na wniosek:
  - 1) własny,
  - 2) Rady Nadzorczej,
  - 3) Członków Spółdzielni w liczbie stanowiącej co najmniej 1/10 liczby wszystkich członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie wraz z podaniem celu jego zwołania.

**§ 22.**

1. Zarząd zawiadamia członków Spółdzielni o czasie, miejscu oraz proponowanym porządku obrad Walnego Zgromadzenia na piśmie, co najmniej na 21 dni kalendarzowych przed zaplanowanym terminem obrad. W tym samym terminie Zarząd zawiadamia Związek Rewizyjny zrzeszający Spółdzielnię oraz Krajową Radę Spółdzielczą.
2. Zawiadomienia członków, Zarząd dokonuje pisemnie, poprzez wywieszenie ogłoszeń w biurze Spółdzielni i budynkach stanowiących jej mienie. Nadto komunikat o zwołaniu Walnego Zgromadzenia zamieszcza się na stronie internetowej Spółdzielni.
3. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza oraz członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane do wglądu w siedzibie Spółdzielni oraz opublikowane na stronie internetowej na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
4. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 3, w terminie do 15 dni przed datą Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym oraz technicznym projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni, a także do przedłożenia ich pod głosowanie w obradach Walnego Zgromadzenia
7. W przypadku gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady, w terminie do 15 dni przed dniem obrad Walnego Zgromadzenia.

### **§ 23.**

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez Radę Nadzorczą członek.
2. Otwierający obrady zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie co najmniej dwóch osób pełniących funkcje Przewodniczącego oraz Sekretarza.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

### **§ 24.**

1. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom w terminach i w sposób określony w § 22 Statutu.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, o ile Statut lub inne przepisy prawa nie stanowią inaczej.



4. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się zwykła większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, o ile przepisy prawa nie wymagają większości kwalifikowanej lub liczonej według innych zasad.

#### **§ 25.**

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz.
2. Członkowie Spółdzielni mogą przeglądać protokoły obrad.

#### **§ 26.**

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków.
2. Członek może zaskarżyć do Sądu każdą uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub Statutu kierując się w tej sprawie ustaleniami ustawy. Na tej samej zasadzie uchwałę Walnego Zgromadzenia może zaskarżyć Zarząd Spółdzielni.

#### **§ 27.**

Szczegółowy tryb zwoływania, prowadzenia obrad i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

### **III.2 RADA NADZORCZA**

#### **§ 28.**

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza liczy siedmiu członków, wybieranych wyłącznie spośród członków Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie. Walne Zgromadzenie uprawnione jest do odwołania poszczególnych członków Rady Nadzorczej.
3. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.
5. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może zostać wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną jako jej reprezentant.
6. Nie można jednocześnie pozostawać członkiem Rady Nadzorczej oraz Zarządu.
7. W Radzie Nadzorczej nie mogą zasiadać:
  - 1 ) osoby będące pracownikami spółdzielni,
  - 2 ) pełnomocnicy Zarządu,
  - 3 ) osoby pozostające z członkiem Zarządu lub pracownikiem Spółdzielni w związku małżeńskim lub w stosunku pokrewieństwa albo powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
8. Mandaty do pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej Spółdzielni przydzielane są kandydatom, którzy w wyborach otrzymali kolejno największą liczbę głosów, aż do momentu zapewnienia wszystkich wolnych miejsc.

#### **§ 29.**

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji Rady Nadzorczej, niezależnie od daty jego wyboru.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadku:
  - 1) odwołania członka większością 2/3 głosów uchwałą Walnego Zgromadzenia,
  - 2) zrzeczenia się mandatu przez samego członka,
  - 3) utraty członkostwa w Spółdzielni przez członka Rady Nadzorczej, a w przypadku gdy w radzie zasiada reprezentant osoby prawnej, w chwili ustania członkostwa osoby prawnej,
  - 4) zaistnienia okoliczności, która stanowi przeszkodę w wyborze na członka Rady Nadzorczej,
  - 5) nieusprawiedliwionej nieobecności na trzech kolejnych posiedzeniach Rady Nadzorczej.
3. Członek Rady Nadzorczej, który zrzekł się mandatu może ponownie ubiegać się o miejsce w Radzie Nadzorczej nowej kadencji, z zastrzeżeniem normy § 28 ust. 4.
4. Uzupełnienia składu Rady Nadzorczej w wypadku utraty mandatu przez jej członka dokonuje Walne Zgromadzenie w drodze wyborów przeprowadzanych na najbliższym terminie obrad. Jeżeli na skutek utraty mandatów przez swoich członków Rada Nadzorcza utraci możliwość wykonywania powierzonych jej zadań, Zarząd zwołuje niezwłocznie Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie celem uzupełnienia składu Rady Nadzorczej.

### **§ 30.**

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1 ) bada okresowe sprawozdania i sprawozdania finansowe,
  - 2 ) dokonuje okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię przyjętych zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
  - 3 ) przeprowadza kontrole nad sposobem załatwienia przez Zarząd wniosków pozostałych organów Spółdzielni oraz poszczególnych jej członków,
  - 4 ) uprawniona jest do podejmowania uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu,
  - 5 ) dokonuje wyboru i odwołania członków Zarządu większością 2/3 głosów,
  - 6 ) zawiera i rozwiązuje umowy o pracę z Członkami Zarządu.
  - 7 ) zatwierdza struktury organizacyjne Spółdzielni,
  - 8 ) dokonuje wyboru biegłego rewidenta do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego,
  - 9 ) rozpatruje skargi na działalność Zarządu,
  - 10 ) składa Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania okresowe,
  - 11 ) uczestniczy w lustracji Spółdzielni i nadzorze nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych,
  - 12 ) uchwała regulamin Zarządu,
  - 13 ) podejmuje uchwały w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkami Zarządu oraz reprezentuje Spółdzielnię przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
  - 14 ) uchwała regulamin, o którym mowa w § 68 Statutu,

- 15 ) zatwierdza regulaminy użytkowania budynków oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
- 16 ) zatwierdza szczegółowe zasady rozdziałów kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustala wysokość opłat za lokale,
- 17 ) zatwierdza szczegółowe zasady gospodarowania funduszami,
- 18 ) zatwierdza szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni,
- 19 ) zwołuje Walne Zgromadzenie w przypadkach określonych w statucie,
- 20 ) uchwała plany gospodarcze,
- 21 ) kieruje żądania do Członków Zarządu i pracowników Spółdzielni o udostępnienie wszelkich sprawozdań, wyjaśnień, wglądu do ksiąg i dokumentów oraz sprawdzanie stanu majątku Spółdzielni,

### **§ 31.**

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady, a w razie jego nieobecności, Zastępca Przewodniczącego co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej w terminie do 14 dni od daty obrad Walnego Zgromadzenia.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członkom Rady w sposób określony Regulaminem Rady Nadzorczej, a w przypadku braku Regulaminu – podanym do wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty. W sprawach nieobjętych porządkiem obrad można powziąć uchwały, jeżeli obecni są wszyscy członkowie Rady Nadzorczej i nikt nie zgłosił sprzeciwu.

### **§ 32.**

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady, w skład którego wchodzi Przewodniczący, jego Zastępca oraz Sekretarz. W wypadku powołania komisji stałych, o których mowa w § 33 Statutu, w skład Prezydium wchodzi również Przewodniczący stałych komisji Rady Nadzorczej.
2. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej i jej komisji.

### **§ 33.**

Rada Nadzorcza może powołać ze swego grona Komisję Rewizyjną, a w miarę potrzeby inne komisje stałe i czasowe.

### **§ 34.**

1. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują miesięczne wynagrodzenie za udział w jej posiedzeniach, wypłacane w formie ryczałtu. Liczba odbytych przez Radę Nadzorczą posiedzeń w danym roku nie ma wpływu na wysokość wynagrodzenia jej członków.

2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, wynosi odpowiednio:
  - 1 ) 1200,00 zł (brutto) dla członka Rady Nadzorczej sprawującego funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
  - 2 ) 1000,00 zł (brutto) dla członka Rady Nadzorczej sprawującego funkcję Zastępcy Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub Sekretarza Rady Nadzorczej,
  - 3 ) 800,00 zł (brutto) dla pozostałych członków Rady Nadzorczej.
3. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 2, podlega corocznej waloryzacji o wartość średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, publikowanego Komunikatem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Waloryzacji dokonuje się począwszy od miesiąca następującego po miesiącu publikacji komunikatu Prezesa GUS,
4. Wynagrodzenie członka Rady Nadzorczej za dany miesiąc obliczone na podstawie zasad opisanych w ust. 2, ulega każdorazowemu zmniejszeniu o:
  - 1 ) 20 % w wypadku nieusprawiedliwionej nieobecności w obradach Walnego Zgromadzenia,
  - 2 ) 50 % w wypadku nieusprawiedliwionej nieobecności na posiedzeniu Rady Nadzorczej.

### **§ 35.**

Regulamin Rady Nadzorczej określa wewnętrzną strukturę Rady, sposób i warunki obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej, w tym w szczególności tryb zwoływania posiedzeń.

## **III.3 ZARZĄD**

### **§ 36.**

1. Zarząd Spółdzielni jest dwuosobowy i składa się z Prezesa oraz Zastępcy Prezesa.
2. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
3. Członkowie Zarządu swoje obowiązki wykonują na podstawie umowy o pracę zawartej ze Spółdzielnią reprezentowaną przez Radę Nadzorczą.

### **§ 37.**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Oświadczenia woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych Spółdzielni składają przez swoje podpisy pod pieczętą Spółdzielni dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik Zarządu).
3. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie decyzji w sprawach członkowskich,
  - 2) sporządzanie projektów kierunków rozwoju działalności gospodarczej i kulturalnej oraz wieloletnich i rocznych planów działalności gospodarczej,
  - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalanych planów i wykonywania związanych z nim czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,

- 5) sporządzanie rocznych sprawozdań z działalności i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu,
  - 6) zawieranie umów i zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań na zasadach określonych obowiązującymi normami prawa,
  - 7) współdziałanie z terenowymi organami władzy i administracji rządowej i samorządowej,
  - 8) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 9) udzielanie pełnomocnictw,
  - 10) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni;
  - 11) zawieranie umów o budowę lokali,
  - 12) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu;
  - 13) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
  - 14) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu.
4. Zarząd pracuje zgodnie z regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

### **§ 38.**

Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania określonych czynności prawnych związanych z kierowaniem Spółdzielnią lub jej wyodrębnioną organizacyjnie i gospodarczo jednostką, a także pełnomocnictwa do wykonania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

### **§ 39.**

1. Osoba kierująca bieżącą działalnością gospodarczą jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu kodeksu pracy.
2. Osoba o której mowa w ust. 1 kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni w ramach uchwał Zarządu.
3. Postanowienia ust. 1 i 2 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

## **IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZ-SPÓŁDZIELCZE**

### **§ 40.**

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrywane przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie, pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i poinformować o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek niełoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis podjętej przez siebie uchwały wraz z jej

uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podpisania. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym jest ostateczna.

4. Od uchwał Rady Nadzorczej podejmowanych przez Radę Nadzorczą w pierwszej instancji członkom przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. 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 wewnątrzpółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi 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, które uniemożliwiły złożenie odwołania w terminie.
7. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzpółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
8. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrz spółdzielczym nie ograniczają prawa członków do dochodzenia przysługujących im praw na drodze sądowej. W wypadku równoczesnego zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzpółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrz spółdzielcze ulega umorzeniu.

## **V. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI**

### **§ 41.**

1. Lokale znajdujące się w nieruchomościach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni zamieszkiwane są na podstawie następujących tytułów prawnych:
  - 1 ) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
  - 2 ) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 3 ) prawa odrębnej własności lokalu,
  - 4 ) najmu lokalu mieszkalnego.
2. Celem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych swoich członków Spółdzielnia ustanawia na ich rzecz prawa, o których mowa w ust. 1 pkt 2) oraz 3).
3. Lokale znajdujące się w nieruchomościach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni o przeznaczeniu innym niż mieszkalne, użytkowane są na podstawie następujących tytułów prawnych:
  - 1 ) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
  - 2 ) prawa odrębnej własności lokalu,
  - 3 ) najmu lokalu użytkowego.
4. Spółdzielnia nie może ustanawiać nowych spółdzielczych własnościowych praw do lokali, o ile normy powszechnie obowiązującego prawa nie stanowią inaczej.

## **V.1 SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO**

### **§ 42.**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego ustanawiane jest w drodze umowy zawieranej, pod rygorem nieważności w formie pisemnej, pomiędzy osobą ubiegającą się o ustanowienie prawa, a Spółdzielnią. Do powstania prawa dochodzi z chwilą zawarcia umowy.
2. Na mocy w/w umowy, Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanawia prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się do wniesienia stosownego wkładu mieszkaniowego oraz do uiszczania określonych ustawami i Statutem opłat.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego ustanawia się wyłącznie na rzecz jednej osoby fizycznej bądź wspólnie dla małżonków.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest prawem niezbywalnym, nie podlegającym dziedziczeniu oraz niepodlegającym egzekucji.
5. Celem zapewnienia ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, uprawniony członek może stosować odpowiednio normy prawa cywilnego dotyczące ochrony prawa własności.
6. Uprawniony członek może wynajmować lub oddawać w bezpłatne używanie przydzielony mu lokal zarówno w całości jak i w części, o ile czynności te nie zmierzają do zmiany sposobu korzystania z lokalu lub zmiany jego przeznaczenia. Jeżeli najem lub oddanie w bezpłatne używanie ma wpływ na wysokość opłat związanych z lokalem (np. zmiana liczby mieszkańców lokalu), uprawniony członek obowiązany jest do niezwłocznego, pisemnego powiadomienia Spółdzielni o dokonanej czynności.
7. Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego prowadzi z mocy ustawy do wygaśnięcia zawartych umów dotyczących lokalu pomiędzy dotychczas uprawnionym, a innymi osobami.

### **§ 43.**

1. Celem ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia może zawrzeć z osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa umowę o budowę lokalu.
2. Umowa o budowę lokalu pod rygorem nieważności zawierana jest w formie pisemnej.
3. W umowie o budowę lokalu zawiera się następujące elementy:
  - 1 ) zobowiązanie stron do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy w przedmiocie ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, na rzecz uprawnionego,
  - 2 ) zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3 ) zasady ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4 ) warunki rozwiązania umowy.

### **§ 44.**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 43 ust. 3 pkt 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią w umowie inaczej.

#### **§ 45.**

1. Z chwilą ustania członkostwa w Spółdzielni, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa również w innych wypadkach przewidzianych w Statucie i ustawach.
3. Warunkiem ustanowienia nowego tytułu prawnego do lokalu, uprzednio zajmowanego przez osobę, której prawo do lokalu wygasło, jest opróżnienie tego lokalu.

#### **§ 46.**

1. Stwierdzając po stronie uprawnionego z tytułu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zaległości z zapłatą opłat za lokal za okres co najmniej 6 miesięcy, Zarząd Spółdzielni podejmuje decyzję w przedmiocie dalszego postępowania w stosunku do tej osoby.
2. Zarząd Spółdzielni decyduje pomiędzy:
  - 1 ) kontynuacją postępowania windykacyjnego skierowanego przeciwko dłużnikowi, polegającego w szczególności na wzywaniu do zapłaty, zawarciu ugody lub wytoczeniu powództwa o zapłatę, celem uzyskania ochrony prawnej dla przysługujących Spółdzielni roszczeń,
  - 2 ) wszczęciem postępowania sądowego celem uzyskania orzeczenia o wygaśnięciu przysługującego dłużnikowi spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Wybór jednego postępowania, nie wyklucza możliwości późniejszego wszczęcia drugiego postępowania w stosunku do tego samego dłużnika.
4. Postępowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 2) Spółdzielnia może skierować również przeciwko uprawnionemu z tytułu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, który rażąco lub uporczywie wykracza przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo zachowuje się w sposób niewłaściwy, czyniący korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym dla innych mieszkańców.
5. Dokonując zapłaty zaległych opłat w dacie po wszczęciu postępowania sądowego, o którym mowa w ust. 2, dłużnik Spółdzielni musi mieć na względzie konieczność pokrycia kosztów poniesionych przez Spółdzielnię, a wywołanych swoim postępowaniem.

#### **§ 47.**

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które to prawo następnie wygasło na skutek nieuiszczania opłat związanych z lokalem lub mieniem



Spółdzielni, przysługuje roszczenie o ponowne ustanowienie prawa w chwili dokonania zapłaty całości zadłużenia.

2. Roszczenie o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy gdy lokal nie został przyznany innej osobie na podstawie nowego tytułu prawnego.

#### **§ 48.**

1. Jeżeli małżeństwo wspólnie uprawnionych z tytułu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu ulega rozwiązaniu wskutek rozvodu albo unieważnienia, małżonkowie obowiązani są powiadomić Spółdzielnię, któremu z nich w drodze podjętych przez nich czynności prawnych przypadło prawo. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni, dotychczasowi małżonkowie odpowiadają solidarnie za opłaty związane z lokalem.
2. Z chwilą śmierci jednego ze współuprawnionych małżonków, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokali mieszkalnego przypada w całości drugiemu małżonkowi. Postanowienie to nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

#### **§ 49.**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie: śmierci uprawnionego lub sądowego orzeczenia o wygaśnięciu przysługującego mu prawa, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego bliskim.
2. W przypadku śmierci osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie zawartej umowy o budowę lokalu, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa, osobom bliskim, które miały wspólnie zamieszkać ze zmarłym, przysługują roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie prawa zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu. Osoba ta staje się stroną umowy o budowę lokalu.
3. Zachowanie roszczeń, o których mowa w ust. 1 oraz 2., wymaga od uprawnionego złożenia w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
4. W przypadku zgłoszenia się więcej niż jednego uprawnionego, Spółdzielnia wyznaczy wszystkim zainteresowanym termin trzech miesięcy na wszczęcie postępowania sądowego celem ustalenia osoby uprawnionej do wystąpienia z roszczeniem o ustanowienie prawa, pod rygorem samodzielnego wyboru uprawnionego. Do momentu sądowego rozstrzygnięcia sporu pomiędzy zgłaszającymi się, osoby zainteresowane zobowiązane są solidarnie do ponoszenia opłat związanych z lokalem.

### **V.2 SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO**

#### **§ 50.**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym, będącym prawem zbywalnym, podlegającym dziedziczeniu oraz egzekucji.

2. Postanowienia Statutu normują sprawy związane z ustanowionymi w przeszłości przez Spółdzielnię spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokali, które pozostały w obrocie prawnym.
3. Spółdzielnia nie ustanawia nowych spółdzielczych własnościowych praw do lokali.

#### **§ 51.**

1. Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu można założyć księgę wieczystą.
2. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali dla których ustanowiono księgi wieczyste.

#### **§ 52.**

1. Wkład budowlany pozostaje związany ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu. Zbycie prawa obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo nie wygaśnie, zbycie samego wkładu budowlanego jest nieważne z mocy prawa.
2. 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.

#### **§ 53.**

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

#### **§ 54.**

1. Zarząd Spółdzielni, działający na wniosek Rady Nadzorczej uprawniony jest do wystąpienia z wnioskiem do sądu o przeprowadzenie przymusowej sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przysługującego uprawnionym którzy:
  - 1 ) w sposób długotrwały zalegają z zapłatą opłat związanych z przysługującym im prawem,
  - 2 ) rażąco lub uporczywie wykraczają przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu,
  - 3 ) zachowują się niewłaściwie, czyniąc korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.
2. Przesłanki wystąpienia z wnioskiem o dokonanie sprzedaży lokalu dotyczą również osób korzystających z lokalu (np. najemców).

#### **§ 55.**

1. Uprawniony z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu może wynajmować lub oddawać w bezpłatne używanie przydzielony mu lokal zarówno w całości jak i w części, o ile czynności te nie zmierzają do zmiany sposobu korzystania z lokalu lub zmiany jego przeznaczenia. Jeżeli najem lub oddanie w bezpłatne używanie ma wpływ na wysokość opłat związanych z lokalem (np. zmiana liczby mieszkańców lokalu), uprawniony obowiązany jest do niezwłocznego, pisemnego powiadomienia Spółdzielni o dokonanej czynności.
2. Umowy zawarte przez uprawnionego w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

#### **§ 56.**

1. W obrocie prawnym, obok spółdzielczych praw własnościowych do lokali mieszkalnych pozostają spółdzielcze własnościowe prawa do:
  - 1 ) lokali użytkowych,
  - 2 ) garaży,
  - 3 ) miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.
2. Do wyżej opisanych praw, stosuje się odpowiednio normy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

### **V.3 ODRĘBNA WŁASNOŚĆ LOKALU**

#### **§ 57.**

1. Celem ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia może zawrzeć z osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa umowę o budowę lokalu.
2. Umowa o budowę lokalu pod rygorem nieważności zawierana jest w formie pisemnej.
3. W umowie o budowę lokalu zawiera się następujące elementy:
  - 1 ) zobowiązanie stron do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy w przedmiocie ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu na rzecz uprawnionego,
  - 2 ) zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3 ) zasady ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4 ) określenie rodzaju, położenia oraz powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych.

#### **§ 58.**

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 57 , powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”. Ekspektatywa własności jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią podlega dziedziczeniu oraz egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wkład budowlany albo wniesioną jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

### **§ 59.**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę uprawnioną lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy uprawniony lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 57, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony inaczej postanowią w umowie.

### **§ 60.**

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby uprawnionej z tytułu umowy o budowę lokalu albo na rzecz nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie dwóch miesięcy po wybudowaniu lokalu. Jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie lokalu, ustanowienie prawa odrębnej własności dokonywane jest w terminie dwóch miesięcy od dnia uzyskania pozwolenia.
2. Na żądanie uprawnionego Spółdzielnia ustanawia w/w prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez uprawnionego, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

### **§ 61.**

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

### **§ 62.**

1. Właściciel lokalu znajdującego się w budynku stanowiącym współwłasność Spółdzielni, uprawniony jest do złożenia wniosku o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

### **§ 63.**

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

#### **§ 64.**

Powyższe przepisy stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

### **VI. ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU**

#### **§ 65.**

Członkowie Spółdzielni oczekujący na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, obowiązani są uczestniczyć w kosztach budowy lokali poprzez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.

#### **§ 66.**

1. Wkład mieszkaniowy związany ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu mieszkalnego oblicza się jako różnicę pomiędzy kosztem budowy przypadającym na dany 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, osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego obowiązana jest uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
2. Wkład budowlany związany ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu i pracowni plastycznej stanowi wartość rynkowa lokalu.
3. Wkładem budowlanym związanym z odrębną własnością lokalu jest koszt budowy przypadający na dany lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu, osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu zobowiązana jest do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
4. Wartość rynkową lokalu określa rzeczoznawca majątkowy na podstawie przepisów Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Wycena dokonana przez rzeczoznawcę majątkowego może być zakwestionowana tylko w trybie przewidzianym w ustawie.
5. Koszt wyceny lokalu przez rzeczoznawcę ponosi osoba uprawniona do zwrotu wkładu.

## **§ 67.**

Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych oraz ustalenia wartości początkowej poszczególnych lokali (kosztu budowy), do których mają być ustanowione prawa określone w § 41 Statutu, dokonuje się w dwóch etapach:

- 1 ) rozliczenie wstępne - na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej, gdzie wstępnie ustalony koszt budowy lokalu jest podstawą do ustalenia terminów i wysokości zaliczek na wkład, do którego wnoszenia jest zobowiązany członek, a w przypadku zmiany cen w trakcie realizacji inwestycji dopuszcza się korygowanie wstępnie ustalonego kosztu budowy;
- 2 ) rozliczenie ostateczne - po zakończeniu realizacji danego przedsięwzięcia inwestycyjnego, ale nie później niż 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania w przypadku spółdzielczych lokatorskich praw do lokalu mieszkalnego i 3 miesięcy w przypadku odrębnej własności, gdzie podstawą rozliczenia są koszty faktycznie poniesione przez Spółdzielnię.

## **§ 68.**

1. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem postanowień regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą, zawierającego m.in.:
  - 1 ) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za którego realizację 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 rozliczenie metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
  - 4 ) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
  - 5 ) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
  - 6 ) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno - użytkowych (atrakcyjność).
2. Regulamin, o którym mowa w ust. 1 stanowi załącznik każdej umowy o budowę lokalu.

## **§ 69.**

1. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.
2. Jeśli wstępnie wniesiony wkład okaże się wyższy od wkładu ustalonego w rozliczeniu ostatecznym, nadpłata członkowi podlega zwrotowi członkowi. W przypadku gdy wniesiony wkład okaże się niższy - członek powinien dokonać wpłaty uzupełniającej w terminie określonym przez Spółdzielnię.

## **§ 70.**

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz obowiązany jest do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

## **§ 71.**

Jeżeli 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 wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz się obowiązany jest do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

## **§ 72.**

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.
2. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust.1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

## **§ 73.**

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie w związku z realizacją zamiany mieszkań wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa oraz zobowiązuje się do spłaty zobowiązania obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

## **§ 74.**

Członek uzyskujący ponownie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo mu przysługujące, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości należnego wkładu z tytułu wygasłego prawa oraz zobowiązuje się do spłaty zobowiązania obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu wraz z odsetkami.

## **§ 75.**

Członek, uzyskujący prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

#### **§ 76.**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na ten lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat za lokal, z uwzględnieniem kosztów poniesionych przez Spółdzielnię tytułem dochodzenia należności związanych z lokalem (koszty procesu, koszty egzekucyjne, w tym koszty związane z procedurą opróżnienia lokalu), a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu
3. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto księgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
5. Szczegółową procedurę przeprowadzenia przetargu określają przepisy § 82 Statutu.

#### **§ 77.**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy z roszczeniem w trybie § 49 Statutu występują osoby uprawnione, Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu określonej na dzień wygaśnięcia tego prawa. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

#### **§ 78.**



1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w związku z realizacją zamiany mieszkania, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym, jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą w wyniku zamiany spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu w wyniku zamiany.

#### **§ 79.**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na ten lokal część zobowiązań spółdzielni, w tym w szczególności niewniesioną część wkładu budowlanego, a także kwotę niespłaconego kredytu pozyskanego na budowę lokalu wraz z odsetkami, o ile kredyt taki był zaciągany. Spółdzielnia potrąca również przysługujące jej względem uprawnionego należności z tytułu opłat związanych z lokalem, z uwzględnieniem kosztów poniesionych przez Spółdzielnię tytułem dochodzenia należności związanych z lokalem (koszty procesu i koszty egzekucyjne).
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak podlegająca wypłacie należność ustalana jest w trybie przetargu, jej wypłata następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
4. Szczegółową procedurę przeprowadzenia przetargu określają przepisy § 82 Statutu.

#### **§ 80.**

1. Jeżeli przepisy prawa stanowią o wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a prawo to pozostaje obciążone hipoteką, do wygaśnięcia prawa nie dochodzi.
2. W sytuacji opisanej w ust. 1 spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię, która staje się zobowiązana do jego zbycia w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy licząc od dnia nabycia.
3. Spółdzielnia wypłaca dotychczas uprawnionemu wartość nabytego prawa, pomniejszoną o należności przysługujące względem spółdzielni oraz uprawnionego z tytułu zabezpieczenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

#### **§ 81.**

1. Spółdzielnia rozpoczyna naliczanie opłat związanych z lokalem w stosunku do nowego nabywcy wraz z początkiem miesiąca następującego po dacie uzyskania prawa do lokalu.
2. Postanowienie zawarte w ust. 1 nie narusza prawa stron umowy przenoszącej prawo do lokalu do dokonania między sobą innego sposobu rozliczenia ponoszonych opłat.

## **VII. POSTĘPOWANIE PRZETARGOWE**

### **§ 82.**

1. Zarząd Spółdzielni ogłasza przetarg, o którym mowa w § 76 oraz w § 79 nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, którego dotyczy.
2. Postępowanie przetargowe jest obligatoryjne o ile normy prawa nie stanowią inaczej.
3. Informację o przetargu i jego zasadach umieszcza się:
  - 1 ) w drodze ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni,
  - 2 ) w drodze ogłoszenia wywieszonego na tablicy ogłoszeń Spółdzielni,
  - 3 ) w drodze publikacji w prasie lokalnej.
4. Przetarg może się odbyć nie wcześniej niż na 14 dni i nie później niż na 30 dni liczonych od daty jego ogłoszenia.
5. Ogłoszenie o przetargu zawiera następujące informacje:
  - 1 ) nazwę i adres Spółdzielni,
  - 2 ) opis i lokalizację lokalu,
  - 3 ) cenę wywoławczą stanowiącą wartość rynkową lokalu, ustaloną na podstawie wyceny biegłego rzeczoznawcy,
  - 4 ) przedmiot oraz warunki przetargu, a w szczególności:
    - (a) miejsce i termin przeprowadzenia przetargu,
    - (b) wysokość i termin wniesienia wadium.
6. Ogłoszenie, a także warunki przetargu mogą być zmienione lub odwołane tylko wtedy, gdy zastrzeżono to w ich treści.
7. Osoby stające do przetargu powinny zapoznać się z zasadami jego prowadzenia. Osoby te ponoszą odpowiedzialność za skutki niezapoznania się z tymi zasadami.
8. Zwrotu wadium dokonuje się z chwilą:
  - 1) zakończenia postępowania przetargowego, poza zwycięzcą przetargu,
  - 2) odwołania przetargu, wszystkim uczestnikom.
9. Po wpłaceniu przez zwycięzcę przetargu zaoferowanej ceny nabycia lokalu w wyznaczonym ku temu terminie, Spółdzielnia zobowiązana jest do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy przenoszącej jego własność na nabywcę.
10. Nieuiszczenie przez uczestnika przetargu zadeklarowanej ceny nabycia w wyznaczonym ku temu terminie skutkuje powstaniem po stronie Spółdzielni prawa do jednostronnego uchylecia się od skutków prawnych przeprowadzonego przetargu oraz zatrzymania uiszczonego uprzednio wadium.

## **VIII. ZAMIANA LOKALI**

### **§ 83.**

1. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny.
2. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego lokalu mieszkalnego w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni lokalu dotychczas przysługującego członkowi.

#### **§ 84.**

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
  - 1 ) zamiana cywilna,
  - 2 ) zamiana spółdzielcza.
2. Zamiana cywilna stosowana jest wyłącznie do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz prawa odrębnej własności lokalu.
3. Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.
4. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych między sobą oraz osobami zajmującymi lokale i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.

### **IX. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI**

#### **§ 85.**

1. Członek Spółdzielni uprawniony z tytułu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu może wystąpić z wnioskiem do Spółdzielni o przeniesienie na jego rzecz prawa odrębnej własności lokalu.
2. Na potrzeby niniejszego rozdziału, członek korzystający z uprawnienia, o którym mowa w ust. 1 określany jest mianem wnioskodawcy.
3. Wniosek powinien zostać złożony na piśmie oraz zawierać wskazanie, którego lokalu dotyczy.
4. Spółdzielnia zawiera z wnioskodawcą umowę przeniesienia prawa własności do lokalu o ile ten uprzednio:
  - 1 ) dokona spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową lokalu, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2 ) dokona spłaty zadłużenia z tytułu opłat za lokal, o których mowa w § 101 Statutu,
  - 3 ) w przypadku gdy Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, dokona spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu Państwa.
5. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa powyżej, o ile czynność ta nie sprzeciwia się normom obowiązującego prawa.

#### **§ 86.**

1. Wnioski członków o przekształcenie spółdzielczych praw do lokali powinny być rozpatrzone w terminie 60 dni od daty ich wpływu do Spółdzielni.

2. Spółdzielnia zawiadamia wnioskodawcę o sposobie rozpatrzenia złożonego przez niego wniosku w terminie 30 dni od daty jego rozpatrzenia.

#### **§ 87.**

1. Wnioskodawca obowiązany jest wpłacić wszystkie należności warunkujące dokonanie przekształcenia w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu, o którym mowa w § 86 ust. 2.
2. Termin, o którym mowa w ust. 1 nie może być dłuższy niż 6 miesięcy liczonych od daty wysłania zawiadomienia do wnioskodawcy o sposobie rozpatrzenia jego wniosku.
3. Niedokonanie zapłaty należności w wyznaczonym przez Zarząd terminie prowadzi do umorzenia zainicjowanego wnioskiem postępowania. Umorzenie postępowania powoduje konieczność ponowienia wniosku o przekształcenie prawa do lokalu.

#### **§ 88.**

Spółdzielnia przystępuje do podpisania umowy o przeniesienie własności lokalu w terminie 30 dni od dnia dokonania przez wnioskodawcę zapłaty należności warunkujących przekształcenie tytułu prawnego do lokalu.

#### **§ 89.**

1. Jeśli dla przekształcenia tytułu prawnego do lokalu niezbędne jest ustalenie przez rzeczoznawcę majątkowego rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskodawca, nawet jeśli ostatecznie nie przystąpi do umowy przenoszącej prawo własności.
2. Koszty zawarcia umowy przeniesienia własności do lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej do lokalu, a także wpisu do księgi wieczystej ponosi wnioskodawca.

#### **§ 90.**

1. Przepisy niniejszego działu stosuje się odpowiednio w stosunku do spółdzielczych praw związanych z garażami i miejscami postojowymi w garażach wielostanowiskowych.
2. Uprawnienie do przeniesienia prawa własności bądź udziału w prawie współwłasności nie przysługuje w stosunku do lokali mieszkalnych i innych części przedsięwzięcia inwestycyjno budowlanego, w szczególności garaży i miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym, wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym stanowią przepisy Ustawy z dn. 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

### **X. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

#### **§ 91.**

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

#### **§ 92.**

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.

### **§ 93.**

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określają podstawowe zasady polityki rachunkowości zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni.

### **§ 94.**

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

### **§ 95.**

1. Zasadniczymi funduszami własnymi Spółdzielni są:
  - 1 ) fundusz udziałowy - tworzony z wpłat udziałów członkowskich, odpisów na udziały członkowskie z podziału nadwyżki bilansowej lub innych źródeł, określonych w odrębnych przepisach,
  - 2 ) fundusz zasobowy - tworzony z części nadwyżki bilansowej lub z innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
  - 3 ) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 4 ) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

### **§ 96.**

1. Zysk Spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obowiązkowe obciążenia wynikające z odrębnych przepisów, stanowi nadwyżkę bilansową. Nadwyżkę bilansową przeznacza się na cele określone w uchwale Walnego Zgromadzenia, w szczególności na:
  - 1 ) pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
  - 2 ) zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych,
  - 3 ) zwiększenie funduszu zasobowego,
  - 4 ) działalność społeczną, oświatową i kulturalną.
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy – z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.
3. W razie konieczności, w ciągu roku obrachunkowego Rada Nadzorczą może podjąć uchwałę zezwalającą na dodatkowy odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych nieruchomości do wysokości poniesionych kosztów w tej nieruchomości.

### **§ 97.**

1. 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. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.
2. Rada Nadzorcza może – na wniosek właścicieli większości lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczonej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej – ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.
3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

#### **§ 98.**

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków lub osób nie będących członkami Spółdzielni.
2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 24<sup>1</sup> lub art. 26 u.s.m.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24<sup>1</sup> lub art. 26 u.s.m. oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).

#### **§ 99.**

1. Koszty zarządzania nieruchomościami, obejmują w szczególności:
  - 1 ) Koszty eksploatacji i utrzymania lokali oraz części wspólnej nieruchomości w tym odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni, a także koszty zarządu i administracji, koszty eksploatacji dźwigów, koszty dostawy energii elektrycznej ogólnego użytku oraz koszty dostawy gazu ziemnego. Koszty te rozliczane są na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej lub proporcjonalnie do udziałów lokali w części wspólnej nieruchomości.
  - 2 ) Koszty wywozu nieczystości stałych. Koszty te ustalane są na podstawie obowiązujących przepisów prawa w tym aktów prawa miejscowego, a w części wykonywanej przez Spółdzielnię rozliczane są na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej lub proporcjonalnie do udziałów lokali w części wspólnej nieruchomości.
  - 3 ) Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków. Koszty te rozliczane są w oparciu o wskazania wodomierzy zamontowanych w lokalach, przy uwzględnieniu wskazań wodomierza głównego w budynku. Sposób rozliczenia różnicy pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego, a sumą wskazań wodomierzy w lokalach określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

- 4) Koszty energii cieplnej, w tym za moc zamówioną, przesył oraz zużycie dotyczące centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej. Zasady rozliczania tych kosztów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
2. Wyboru metody rozliczeniowej kosztów, o których mowa w ust. 1, a także szczegółowe zasady tych rozliczeń określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
3. Rozliczenie kosztów zmiennych ogrzewania w danym budynku przy zastosowaniu wskazań urządzeń podzielnikowych może być zastąpione systemem rozliczeń zryczałtowanych (proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali), jeśli zażąda tego w formie indywidualnych wniosków pisemnych więcej niż 2/3 użytkowników lokali w danym budynku.
4. Udział lokalu w części wspólnej nieruchomości odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali oraz pomieszczeń przynależnych w budynku bądź budynkach, stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.
5. Składniki kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej szczegółowo określa regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali uchwalony przez Radę Nadzorczą.
6. O ile normy powszechnie obowiązującego prawa nie stanowią inaczej, złożenie deklaracji o niezamieszkiwaniu lokalu przez nikogo, nie zwalnia z obowiązku ponoszenia opłat związanych z lokalem. W takich przypadkach opłaty ustalane na podstawie liczby osób zamieszkujących lokal nalicza się tak, jakby lokal zamieszkiwała jedna osoba.

#### **§ 100.**

1. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w § 99 ust. 1, finansowane są opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.
2. Zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie:
  - 1) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy mediów określonych w planach uchwalanych przez Radę Nadzorczą,
  - 2) zasad rozliczania kosztów wymienionych w pkt. 1, określonych przez Radę Nadzorczą,
  - 3) zasad podziału pożytków z części wspólnej nieruchomości oraz pożytków z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, określonych przez Radę Nadzorczą w planach gospodarczych.

#### **§ 101.**

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłaty te są pomniejszane o tę część, która pokryta została pożytkami z części wspólnej nieruchomości oraz pożytkami z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.

2. 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 comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przez wnoszenie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszana o tę część, która pokryta została pożytkami z części wspólnej nieruchomości oraz pożytkami z działalności gospodarczej Spółdzielni.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. 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. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnej.
5. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalone według zasad określonych w umowach najmu. Najemca obowiązany jest także do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania oraz przygotowanie ciepłej wody użytkowej, dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.

## **§ 102.**

1. Opłaty, o których mowa w § 101 są płatne co miesiąc z góry w terminie do 15. dnia miesiąca. Uprawniony do lokalu może skierować do Zarządu Spółdzielni wniosek o przesunięcie terminu płatności, nie dalej jednak niż na ostatni dzień danego miesiąca. Wniosek powinien uzasadniać potrzebę zmiany terminu płatności.
2. Na żądanie członka Spółdzielni lub innej osoby obowiązanej do ponoszenia opłat, Spółdzielnia obowiązana jest przedstawić kalkulację wysokości naliczonych opłat.
3. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii elektrycznej, energii cieplnej, gazu, wody, odbioru ścieków, odpadów i nieczystości stałych, podatku od nieruchomości oraz wieczystego użytkowania gruntów, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
5. Członkowie Spółdzielni, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na



Spółdzielni. W razie zakwestionowania na drodze sądowej zasadności wysokości opłat członek ponosi opłaty zależne od Spółdzielni w dotychczasowej wysokości. W przypadku zaś zakwestionowania na drodze sądowej zasadności wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni, członek ponosi te opłaty w nowej wysokości.

6. Korekta opłat naliczanych na podstawie liczby osób zamieszkujących lokal jest dokonywana co miesiąc do 15. dnia danego miesiąca rozliczeniowego. Wnioski i informacje uzasadniające dokonanie korekty, złożone w 16. i następnych dniach miesiąca, uwzględniane są w kolejnym miesiącu rozliczeniowym.
7. Spółdzielnia uprawniona jest do naliczania i pobierania odsetek ustawowych za opóźnienie w przypadku niedochowania terminu wniesienia opłaty. Odsetki naliczane są według zasad oraz w wysokości określonych normami Kodeksu Cywilnego.

### **§ 103.**

1. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokalu w zakresie:
  - 1 ) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
  - 2 ) naprawy i wymiany okien i drzwi,
  - 3 ) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
  - 4 ) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
  - 5 ) naprawy instalacji elektrycznej do tablicy bezpiecznikowej,
  - 6 ) malowania lub tapetowania ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
  - 7 ) malowania drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
2. Naprawy i wymiany określone w ust. 1, obciążają użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za użytkowanie lokalu.
3. Kosztami naprawy wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych, obciąża się członka Spółdzielni, jak również osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, a posiadającą prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu.

### **§ 104.**

Naprawy i wymiany w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości nie wymienione w § 103 Statutu, finansowane są środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

### **§ 105.**

1. Finansowanie napraw i wymian określonych w § 10 Statutu jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów gospodarczych uchwalanych przez Radę Nadzorczą. Określone przez Radę Nadzorczą stawki odpisów mogą być zróżnicowane

dla poszczególnych nieruchomości, w zależności od ich stanu technicznego oraz wyposażenia (np. dźwigi, hydrofony).

2. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.
3. Obowiązek wpłat na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych dotyczy wszystkich członków i osób nie będących członkami, zamieszkujących zasoby mieszkaniowe zarządzane przez Spółdzielnię – bez względu na tytuł prawny do lokalu, bądź jego brak.

#### **§ 106.**

1. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, wymaga zawarcia pisemnej umowy ze Spółdzielnią wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi bądź podwyższeniem standardu lokalu.
2. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokali.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 2, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.

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

#### **§ 107.**

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem, zastosowanie znajdują normy powszechnie obowiązującego prawa, a w szczególności Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Prawa spółdzielczego.
2. Do chwili wydania nowych aktów prawa wewnętrznego Spółdzielni (uchwał organów Spółdzielni, regulaminów etc.) służących wykonaniu postanowień niniejszego Statutu, swoją moc zachowują postanowienia dotychczas wydanych aktów prawa wewnętrznego w zakresie w jakim nie są sprzeczne z normami statutowymi oraz normami prawa powszechnie obowiązującego.
3. Powołane dotychczas organy samorządowe Spółdzielni, kontynuują swoje działanie do chwili upływu kadencji, na jaką zostały wybrane.

## SPIS TREŚCI

|                                                                                            |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| I. SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA.....                                                          | 1  |
| II.MIESZKAŃCY SPÓŁDZIELNI.....                                                             | 2  |
| II.1.CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI.....                                                        | 2  |
| II.2.PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW ORAZ INNYCH MIESZKAŃCÓW .....                              | 3  |
| III. ORGANY SPÓŁDZIELNI .....                                                              | 5  |
| III.1 WALNE ZGROMADZENIE .....                                                             | 6  |
| III.2 RADA NADZORCZA .....                                                                 | 9  |
| III.3 ZARZĄD .....                                                                         | 12 |
| IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZ-SPÓŁDZIELCZE .....                                               | 13 |
| V. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI .....                                                           | 14 |
| V.1 SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO .....                            | 15 |
| V.2 SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO .....                           | 17 |
| V.3 ODRĘBNA WŁASNOŚĆ LOKALU .....                                                          | 19 |
| VI. ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU..... | 21 |
| VII. POSTĘPOWANIE PRZETARGOWE .....                                                        | 26 |
| VIII. ZAMIANA LOKALI .....                                                                 | 26 |
| IX. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI .....                                       | 27 |
| X. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI .....                                                            | 28 |
| XI. PRZEPISY KOŃCOWE I PRZEJŚCIOWE.....                                                    | 34 |
| SPIS TREŚCI.....                                                                           | 35 |