

**STATUT**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. I. Kraszewskiego**  
**w Sopocie**

**C z ę ś ć o g ó l n a**

**Dział. I. Postanowienia wstępne**

**§ 1**

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: „Spółdzielnia Mieszkaniowa im. J. I. Kraszewskiego w Sopocie”, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Sopot, ul. J. I. Kraszewskiego 31
3. Spółdzielnia działa na terenie województwa pomorskiego.
4. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

**§ 2**

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby członków (osób) o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym.
2. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze( Dz. U. z 2016 r., poz. 21), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych ( Dz. U. z 2013 r. poz. 1222) zwanej dalej Ustawą i innych ustaw oraz zarejestrowanego Statutu.

**§ 3**

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

2  
**§ 4**

Przedmiotem działalności Spółdzielni według Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD) jest:

- a/** Wynajmowanie i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD – 68.20.Z).
- b/** Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD – 68.10.Z).
- c/** Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (PKD – 68.32.Z).

**§ 5**

1. Przedmiot swojej działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:

- 1/ Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
- 2/ Zawieranie z członkami Spółdzielni umów o ustanowienie praw do lokali w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni:
  - a/ spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych,
  - b/ praw odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu w drodze umowy o budowę lokali lub przeniesienia własności lokali na członków, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali.
- 3/ Wynajmowanie członkom lub innym osobom lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
- 4/ Prowadzenie działalności kulturalnej, społecznej i oświatowej.

2. Spółdzielnia może ponadto:

- 1/ Zarządzać nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umów zawieranych z właścicielami (współwłaścicielami) takich nieruchomości.
- 2/ Prowadzić działalność inwestycyjną.

**§ 6**

- 1. Dla realizacji swojego celu Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych.
- 2. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub o przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, które również podejmuje decyzje w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

**Dział. II. Członkowie Spółdzielni****§ 7**

1. Członkiem Spółdzielni może zostać osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

**Rozdział 1 - Zasady i tryb przyjmowania w poczet członków****§ 8**

1. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile spełni jedno z następujących wymagań:
  - 1/ małżonek jest członkiem Spółdzielni.
  - 2/ spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa a także separacji.
  - 3/ przypadło jej wskutek śmierci małżonka spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego lub prawo odrębnej własności do takiego lokalu, przysługujące uprzednio obojgu małżonkom.
  - 4/ jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni, jeżeli spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub w następstwie niedokonania czynności określonych Statutem i Ustawą.
  - 5/ nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności do lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu.
  - 6/ ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
  - 7/ oczekuje ustanowienia na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią:
    - a/ spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
    - b/ prawa odrębnej własności lokalu.
  - 8/ przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo lub prawo odrębnej własności do lokalu.
2. Jeżeli prawo odrębnej własności lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
3. Osoba fizyczna (lub prawna), która utraciła członkostwo w Spółdzielni może być ponownie przyjęta w poczet członków Spółdzielni jeżeli ustały przyczyny będące podstawą pozbawienia jej członkostwa i spełnia warunki określone w ustępie 1.

4. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia jedno z następujących wymagań:
  - 1/ oczekuje na ustanowienie na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią prawa odrębnej własności lokalu,
  - 2/ nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu w drodze umowy, przetargu, dziedziczenia, czy zapisu.
5. Liczba członków przyjętych do Spółdzielni na podstawie ust. 1 pkt. „7” musi odpowiadać liczbie lokali przewidzianych do budowy w programie inwestycyjnym Spółdzielni lub lokali z odzysku.
6. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona, nazwiska, miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, a także w miarę możliwości numery PESEL i NIP, a w stosunku do osób prawnych Regon i NIP oraz zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa. W rejestrze członków Spółdzielni można umieszczać informacje o opóźnieniach w uiszczaniu opłat mieszkaniowych (wysokość zadłużenia, imię, nazwisko oraz adres dłużnika). Informacje te gromadzone są w „Rejestrze dłużników” stanowiącym integralną część rejestru członków.

## § 9

1. Członkostwo w Spółdzielni z osobami do niej przystępującymi po jej zarejestrowaniu nawiązuje się po złożeniu przez przystępującego deklaracji oraz podjęciu uchwały o jego przyjęciu w poczet członków.
2. Deklaracja członkowska powinna mieć pod rygorem nieważności formę pisemną i być podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo lub przez pełnomocnika posiadającego pisemne pełnomocnictwo kandydata na członka do dokonania tej czynności z podpisem notarialnie poświadczonym albo przez przedstawiciela ustawowego osoby ubiegającej się o członkostwo nie mającej zdolności do czynności prawnych, albo mającej tę zdolność ograniczoną. Deklaracja powinna także zawierać imię, nazwisko, numer PESEL, miejsce zamieszkania lub nazwę, siedzibę, numer NIP i Regon osoby prawnej ubiegającej się o członkostwo w Spółdzielni, a także oświadczenie woli składane w imieniu własnym lub osoby prawnej o przystąpieniu do Spółdzielni, liczbę zadeklarowanych udziałów ze zobowiązaniem do ich wpłaty wraz z wpisowym w wysokościach określonych Statutem oraz określenie charakteru i przeznaczenia lokalu z prawem do którego będzie związane jego członkostwo.
3. Wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji, w tym zadeklarowanie dalszych udziałów, wymagają formy pisemnej.

## § 10

1. Organem właściwym do przyjmowania w poczet członków Spółdzielni jest jej Zarząd, podejmujący decyzje dotyczące członkostwa w formie uchwał.

2. Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty podjęcia uchwały w tej sprawie.
3. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby spełniającej warunki określone w § 8 ust. 1 i 2.
4. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta przez Zarząd w ciągu 3 miesięcy od dnia złożenia deklaracji. O treści takiej uchwały zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia, przy czym zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej.
5. Odwołanie od uchwały Zarządu odmawiającej przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinno być złożone do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o treści uchwały. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie w terminie nie przekraczającym 3 miesięcy od daty jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

## **Rozdział 2 - Prawa i obowiązki członków**

### **§ 11**

1. Prawa wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członek Spółdzielni ma prawo do:
  - 1/ Uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni.
  - 2/ Czynnego i biernego prawa wyborczego do wybieralnych organów samorządowych służące członkom o pełnej zdolności do czynności prawnych.
  - 3/ Żądania zwołania Walnego Zgromadzenia i zgłaszania projektów uchwał, a także poprawek do projektów uchwał w trybie określonym Statutem i Ustawą.
  - 4/ Żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
  - 5/ Otrzymania odpisu Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu oraz odpisów i kopii innych dokumentów na warunkach określonych Ustawą i Statutem.
  - 6/ Zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności ze Statutem lub przepisami prawa, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych Statutem lub Ustawą.
  - 7/ Odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni.
  - 8/ Korzystania z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wspólnych pomieszczeń i urzędzeń zgodnie z ich przeznaczeniem, a także do korzystania z usług i świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności.
  - 9/ Zawarcia umowy ze Spółdzielnią o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem i Ustawą.

- 10/ Zakładania księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
  - 11/ Uzyskania zaświadczenia o przysługującym członkowi spółdzielczym prawie do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu oraz zaświadczenie o stanie prawnym lokalu położonego w zasobach Spółdzielni, do którego zgłasza prawo.
3. Członkowi Spółdzielni przysługują również inne prawa określone w Ustawie lub Statucie.

## § 12

1. Obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członek Spółdzielni ma obowiązek:
  - 1/ przestrzegania przepisów prawa, postanowień Statutu i opartych na nich regulaminów;
  - 2/ dbania o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczenia w realizacji jej zadań statutowych;
  - 3/ wniesienia wpisowego i zadeklarowanych udziałów;
  - 4/ wniesienia wymaganego przez Spółdzielnię wkładu mieszkaniowego lub budowlanego;
  - 5/ uczestniczenia w innych kosztach budowy lokali zgodnie z postanowieniami Statutu i ustaw;
  - 6/ używania posiadanego lokalu w zasobach Spółdzielni zgodnie z jego przeznaczeniem;
  - 7/ uiszczania regularnie w terminach określonych Statutem wszelkich opłat obciążających członka na podstawie obowiązujących ustaw i Statutu;
  - 8/ zawiadomienia Spółdzielni o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej;
  - 9/ uczestniczenia w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów;
  - 10/ uzupełnienia wkładu mieszkaniowego lub wkładu budowlanego w wypadku dokonywania przez Spółdzielnię modernizacji budynku, czy lokalu zamieszkiwanego przez członka w zasobach Spółdzielni;
  - 11/ udostępnienia zajmowanego lokalu w celu umożliwienia Spółdzielni wykonania koniecznej przebudowy lub robót remontowych, a także niezwłocznego udostępnienia lokalu w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
  - 12/ przeniesienia się wraz ze wspólnie zamieszkałymi osobami do lokalu zamiennego na okres wykonywania przebudowy lub remontu lecz nie dłuższy, niż 12 miesięcy, jeżeli rodzaj remontu lub przebudowy tego wymagają,
  - 13/ **uchyłony,**
  - 14/ opróżnić lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, po wygaśnięciu do niego tytułu prawnego wraz ze wszystkimi osobami wywodzącymi swoje prawa od członka;
  - 15/ powiadamiania Zarządu Spółdzielni o zamierzonym wyjeździe poza miejsce zamieszkiwania na okres dłuższy niż 3 miesiące z równoczesnym wskazaniem osoby upoważnionej notarialnie do sprawowania opieki nad mieszkaniem, w tym udostępnienia wejścia do mieszkania w wypadku awarii, prac remontowych i modernizacyjnych, a także do uiszczania opłat i należności dotyczących danego mieszkania oraz reprezentowania wyjeżdżającego członka przed organami Spółdzielni;

- 16/ partycypowania w kosztach ponoszonych przez Spółdzielnię w związku z ustawowym obowiązkiem określenia przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu oraz wykonywaniem przez Spółdzielnię innych prac przygotowawczych umożliwiających realizację postanowień ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 17/ ponosić koszty sporządzenia odpisów i kopii dokumentów wydawanych na jego żądanie - w wysokości określonej przez Radę Nadzorczą.

3. Członek Spółdzielni wykonuje również inne obowiązki określone w Ustawie lub Statucie.
4. Przepisy Ustawy, Statutu oraz umowy zawierane przez Spółdzielnię z jej członkami określają obowiązki i prawa członków wynikające ze stosunków prawnych pochodnych od członkostwa w Spółdzielni.

## **Rozdział 3 - Wpisowe i udziały**

### **§ 13**

1. Członek przystępujący do Spółdzielni wnosi wpisowe, którego wysokość wynosi 25 % aktualnie obowiązującego minimalnego wynagrodzenia za pracę, określonego w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę ( Dz. U. z 2015 r., poz. 2008).
2. Wpisowe nie podlega dziedziczeniu, ani zwrotowi, także po ustaniu członkostwa.

### **§ 14**

1. Udział wynosi 15 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie określonej w § 13 ust. 1 Statutu, w wysokości obowiązującej w momencie przyjmowania w poczet członków.  
Małżonek członka przyjmowany w poczet członków Spółdzielni obowiązany jest wnieść udział w wysokości 5 % określonej wyżej podstawy z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych Statutem.
2. Członek Spółdzielni będący osobą fizyczną nabywający lokal mieszkalny, obowiązany jest zadeklarować wpłatę i wnieść co najmniej 1 udział, a nabywający garaż lub lokal o innym, niż mieszkalne przeznaczeniu – co najmniej trzy udziały.
3. Członek Spółdzielni będący osobą prawną obowiązany jest zadeklarować wpłatę co najmniej 30 udziałów.
4. Udziały nie podlegają kumulacji i są liczone odrębnie dla każdego prawa.
5. Przystępujący do Spółdzielni może w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.

### § 15

1. Członek zobowiązany jest do wpłaty wpisowego i zadeklarowanych udziałów w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o przyjęciu go w poczet członków Spółdzielni.
2. Na małżonka zmarłego członka oraz jego zstępnych przepisuje się udziały zmarłego członka bez konieczności uzupełniania ich do wysokości wymaganej w momencie odziedziczenia prawa do lokalu lub uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w trybie art. 14 ust. 1, czy realizacji roszczeń z art. 15 ust. 2 Ustawy.  
Inni spadkobiercy zmarłego członka zobowiązani są uzupełnić udział do wysokości wymaganej w momencie przyjmowania w poczet członków Spółdzielni danego spadkobiercy lub pełnomocnika spadkobierców.

### § 16

1. Członek Spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
2. Zwrot wpłat dokonanych na udziały następuje w terminie 30 dni od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo żądającego zwrotu wpłat na udziały, o ile jego udział lub udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni. W tym ostatnim przypadku zwrot wpłat na udziały nie następuje.
3. Roszczenia o wypłatę udziałów ulegają przedawnieniu z upływem lat 3 od daty ustania członkostwa.  
Kwoty przedawnionych roszczeń z tytułu zwrotu udziałów przelewane są na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych stanowiących mienie Spółdzielni.

### § 17

Brak wpłaty wpisowego lub udziału w terminie i wysokości określonej Statutem może spowodować wykluczenie z rejestru członków Spółdzielni.

## **Rozdział 4 - Ustanie członkostwa**

### § 18

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1/ wystąpienia ze Spółdzielni,
- 2/ wykluczenia ze Spółdzielni,
- 3/ wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni,
- 4/ śmierci członka będącego osobą fizyczną i ustania osobowości prawnej osoby prawnej.



**§ 19**

1. Członek Spółdzielni może wystąpić z niej w każdym czasie za wypowiedzeniem dokonany - pod rygorem nieważności - w formie pisemnej.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni liczonych od dnia następującego po dniu złożenia w Spółdzielni pisemnego wypowiedzenia członkostwa.
3. Za datę wystąpienia uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Utrata spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego oraz zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności do lokalu zastępuje pisemne wypowiedzenie przez osobę tracącą lub zbywającą prawo do lokalu o ile było to jedyne prawo takiej osoby do lokalu w zasobach Spółdzielni.
5. Członek występujący ze Spółdzielni w drugiej połowie roku obrachunkowego uczestniczy w jej stratach powstałych w tym roku, jak gdyby był nadal członkiem Spółdzielni.

**§ 20**

1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub dobrymi obyczajami.
2. Przyczynę wykluczenia może stanowić w szczególności:
  - a/ świadome działanie na szkodę Spółdzielni w tym niszczenie jej mienia lub dopuszczenie do powstawania szkód,
  - b/ poważne naruszenie zasad współżycia społecznego, w tym wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali.
  - c/ uporczywe naruszanie postanowień Statutu, regulaminów i innych aktów prawa wewnątrzspółdzielczego,
  - d/ uporczywe uchylanie się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni,
  - e/ świadome wprowadzenie Spółdzielni w błąd w celu nabycia określonych uprawnień,
  - f/ zaleganie z wnoszeniem opłat za używanie lokalu mieszkalnego i innych opłat określonych w Statucie przez okres 6 miesięcy, a w przypadku garaży przez okres 3 miesięcy, pomimo pisemnego uprzedzenia o możliwości wykluczenia ze Spółdzielni z takiej przyczyny i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności z powyższego tytułu.
3. Wykluczenia dokonuje Rada Nadzorcza w trybie określonym w § 25 - 28.

## § 21

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni szczególnie wobec:
  - 1/ przebywania członka na stałe w zakładzie zamkniętym,
  - 2/ naganego postępowania członka, któremu z uwagi na jego wiek i stan umysłu nie można przypisać winy,
  - 3/ niewpłacenia udziału i wpisowego w terminie określonym Statutem,
  - 4/ utraty spółdzielczego prawa do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,
  - 5/ zbycia prawa odrębnej własności lokalu, jeżeli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożenia rezygnacji z członkostwa,
  - 6/ treści orzeczenia sądowego.
2. Wykreślenia dokonuje Rada Nadzorcza w trybie określonym w § 25 – 28.

## § 22

1. Skreślenie członka z rejestru członków Spółdzielni następuje w przypadku:
  - a/ zgonu, ze skutkiem od dnia w którym nastąpiła śmierć,
  - b/ ustania osoby prawnej ze skutkiem od dnia jej ustania,
  - c/ zbycia przez członka spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu jeżeli było to jedyne prawo członka do lokalu w zasobach Spółdzielni.
2. Skreślenia z rejestru członków Spółdzielni osób określonych w ust. 1 oraz osób, które wystąpiły ze Spółdzielni, bądź utraciły w niej członkostwo dokonuje Zarząd.

## Dział. III.

### Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

## § 23

1. Członek Spółdzielni może odwołać się od każdej uchwały podjętej w sprawie między nim, a Spółdzielnią do organu nadrzędnego nad organem, który podjął uchwałę w danej sprawie.
2. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok

od dnia w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

3. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze jest fakultatywne i nie ogranicza możliwości dochodzenia przez członków ich praw w drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

## § 24

1. Wnioski członków Spółdzielni kierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 30 dni od ich wpływu, a jeżeli sprawa wymaga badań i analiz lub jest skomplikowana - w ciągu 60 dni.  
O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W przypadku odmownego załatwienia wniosku, Zarząd zobowiązany jest ponadto do uzasadnienia swojej decyzji i poinformowanie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o jej treści i o skutkach nie zachowania tego terminu.  
Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza zobowiązana jest do rozpatrzenia odwołania członka w ciągu 90 dni od dnia jego wniesienia i winna doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od daty jej podjęcia.  
Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w I instancji członkowi przysługuje prawo odwołania się do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia doręczenia pisemnego zawiadomienia o jej treści wraz z uzasadnieniem i pouczeniem o środkach odwoławczych. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.  
Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna, a jej odpis wraz z uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
5. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminów określonych w Statucie, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił opóźnienie wyjątkowymi okolicznościami.

**§ 25**

1. Uchwałę o wykluczeniu członka lub wykreśleniu go z rejestru członków Spółdzielni podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
2. Zarząd powinien zawiadomić zainteresowanego członka pisemnie o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia go ze Spółdzielni lub wykreślenia z rejestru członków.  
Zawiadomienie powinno być doręczone co najmniej na 14 dni przed terminem posiedzenia Rady Nadzorczej i zawierać uzasadnienie wniosku oraz informację o prawie członka do złożenia wyjaśnień. Jeżeli zainteresowany członek prawidłowo zawiadomiony o terminie posiedzenia nie przybędzie, Rada Nadzorcza rozpatruje wniosek bez jego udziału.  
O terminie i przedmiocie posiedzenia w sprawie wykluczenia i wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni należy też powiadomić małżonka osoby zainteresowanej.
3. O wykluczeniu lub wykreśleniu z rejestru członków należy zainteresowanego zawiadomić pisemnie w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą.  
Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem i wskazywać tryb oraz termin wniesienia odwołania.
4. Zawiadomienie zwrócone z powodu nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.

**§ 26**

1. Członek wykluczony albo wykreślony ze Spółdzielni ma prawo:
  - a/ odwołać się od uchwały Rady Nadzorczej o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o treści uchwały w tej sprawie,
  - b / zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie 6 tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem przy odpowiednim zastosowaniu przepisów § 35 Statutu.
2. Odwołanie, o którym mowa w ust.1 „a”, a także odwołania w innych sprawach, powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem, nie później jednak, niż w ciągu dwunastu miesięcy od dnia wniesienia odwołania.
3. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie termin zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, o którym mowa w ust. 1 „b” biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.

**§ 27**

1. Członek Spółdzielni odwołujący się od uchwał Rady Nadzorczej podjętych także w sprawach o wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni powinien być zawiadomiony o terminie Walnego Zgromadzenia co najmniej na 3 tygodnie przed tym terminem. Zawiadomienie dokonywane jest przez Zarząd w formie pisma doręczonego odwołującemu się, a także jego małżonkowi, gdy odwołanie dotyczy wykluczenia lub wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu jego odwołania i popierać je, jednakże nieobecność odwołującego się członka prawidłowo powiadomionego o terminie Walnego Zgromadzenia nie wstrzymuje rozpatrzenia odwołania przez ten organ. Członkowie, których odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym są rozpatrywane przez Walne Zgromadzenie mają prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby pomagające w powyższym charakterze członkowi nie są uprawnione do zabierania głosu.
3. O treści uchwały i jej uzasadnieniu odwołujący się powinien być powiadomiony w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia w formie pisma zawierającego pouczeni o możliwości zaskarżenia uchwały do Sądu w trybie określonym w § 35.
4. Prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu lub wykreślonemu.
5. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
  - a / bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia,
  - b / bezskutecznego upływu terminu wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu zaskarżenia do sądu uchwały Rady,
  - c / bezskutecznego upływu terminu zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
  - d / prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.
6. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, którą Rada Nadzorcza może podjąć z przyczyn określonych Ustawą stosuje się odpowiednio przepisy o wykluczeniu członka ze Spółdzielni. Z chwilą gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie powyższej uchwały stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.

**§ 28**

1. Uchwały Zarządu, Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia Członków , których doręczenie przewiduje Statut powinny być doręczone członkom i innym osobom w formie pisemnej listem poleconym lub za pokwitowaniem (np. zwrotnym poświadczeniem odbioru), albo na adresy e-mail wskazane Spółdzielni przez zainteresowanych.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom i innym osobom na adres przez nich podany. Członek obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swego adresu. Ten sam obowiązek ciąży na każdym innym zainteresowanym. Pisma zwrócone na skutek niezgłoszenia zmiany adresu, uważa się za doręczone prawidłowo.

**Dział. IV. Organy Spółdzielni****§ 29**

1. Organami Spółdzielni są:
  - a/ Walne Zgromadzenie Członków zwane w tekście Statutu Walnym Zgromadzeniem,
  - b/ Rada Nadzorcza;
  - c/ Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej ilości kandydatów.  
Odwołanie członka organu Spółdzielni następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wybrani zostają kandydaci, którzy w pierwszej turze wyborów otrzymali co najmniej 50 % oddanych głosów.  
Jeżeli w pierwszej turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie mandaty, zarządza się drugą turę wyborów.  
Do drugiej tury wyborów staje najwyżej podwójna ilość osób, w stosunku do liczby nie objętych mandatów spośród tych kandydatów, którzy w pierwszej turze wyborów otrzymali najwięcej głosów. Członkami organów Spółdzielni zostają kandydaci wybrani w pierwszej turze wyborów oraz kandydaci, którzy w drugiej turze wyborów otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
4. Obliczając wymaganą większość głosów dla podjęcia uchwał przez organy Spółdzielni, w tym przy wyborach do jej organów uwzględnia się tylko głosy oddane za lub przeciw uchwale, przy czym uchwały podejmowane przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni uważa się za podjęte, gdy opowiedziały się za nimi większość członków biorących udział w głosowaniu.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.
6. Członkowie innych niż Zarząd organów Spółdzielni pełnią swoje funkcje społecznie z zastrzeżeniem § 39 ust. 5 Statutu.

## Rozdział 1. - Walne Zgromadzenie Członków

### § 30

1. Najwyższym organem Spółdzielni jest Walne Zgromadzenie.
2. Członkowie Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście, posiadając prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub porad eksperta (nieposiadających uprawnienia do zabierania głosu). Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika, który nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. Każdy członek biorący udział w Walnym Zgromadzeniu ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów i praw do lokali.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczości.
5. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków .

### § 31

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1/ uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz działalności społecznej i kulturalnej w tym podejmowanie uchwał w sprawie prowadzenia przez Spółdzielnię działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
- 2/ rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej ,zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni , Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
- 3/ udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4/ rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5/ a. podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,  
b. podejmowanie uchwał w sprawie przeznaczenia na fundusz remontowy lub inny fundusz celowy Spółdzielni oszczędności lub ich części powstałych w kosztach bieżącej eksploatacji,
- 6/ podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpienia z nich,
- 8/ podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni , podziału Spółdzielni albo likwidacji Spółdzielni,
- 9/ rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady

- Nadzorczej podjętych w I instancji,
- 10/ uchwalanie zmian Statutu,
  - 11/ uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia oraz regulaminu Rady Nadzorczej,
  - 12/ oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
  - 13/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku rewizyjnego lub wystąpienia z niego,
  - 14/ podejmowanie uchwał w sprawie upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w zakresie określonym w pkt. 13 oraz do działań mających na celu założenie związku rewizyjnego lub innego związku,
  - 15/ wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
  - 16/ wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej.

## § 32

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd w każdym czasie ilekroć Zarząd uzna to za potrzebne.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
  - a/ Rady Nadzorczej
  - b/ przynajmniej jednej dziesiątej, nie mniej jednak niż 100 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone w formie pisemnej z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadku wskazanym w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania.

Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza – na koszt Spółdzielni.
6. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza oraz członkowie.

Projekty te powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
7. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 6 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków .
8. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później, jak na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.



9. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym oraz przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

### § 33

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków Spółdzielni na co najmniej 21 dni przed terminem jego posiedzenia.  
Zawiadomienie w formie pism doręczanych członkom przez gospodarzy domów, a także pocztą elektroniczną oraz zawiadomienia wywieszane na tablicach ogłoszeń w budynkach mieszkalnych i w siedzibie Zarządu – powinny zawierać również informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał w sprawach, które będą przedmiotem obrad wraz z pouczeniem o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą powiadamia się o terminie Walnego Zgromadzenia oraz miejscu i porządku jego obrad w formie pisma przesłanego adresatom listami poleconymi.

### § 34

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 33 Statutu.  
Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie nie jest władne uzupełnić porządku obrad o inne sprawy, może natomiast - większością głosów - skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne i zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim członków.  
Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, z wyjątkiem przypadków, w których wymagana jest kwalifikowana większość  $\frac{2}{3}$  głosów dla podjęcia uchwał:
  - o zmianie Statutu Spółdzielni,
  - w sprawie odwołania przed upływem kadencji członka Rady Nadzorczej,
  - w sprawie połączenia się Spółdzielni z inną spółdzielnią.
4. Głosowanie odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Rady Nadzorczej. Na żądanie  $\frac{1}{5}$  liczby obecnych uprawnionych do głosowania członków zarządza się głosowanie tajne bez względu na rodzaj sprawy objętej porządkiem obrad.

5. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia i opowiedziała się za nią wymagana w Ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Jednakże w sprawach :

- likwidacji Spółdzielni,
- przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni,
- zbycia nieruchomości,
- zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,

do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie uczestniczyło co najmniej  $\frac{1}{25}$  ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

### § 35

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały z zastrzeżeniem przepisów § 27 ust. 4 i ust. 6.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia jego odbycia, 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.
7. Jeżeli Ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia w sposób wskazany w § 28.
8. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 6, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.

9. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie lub nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia, bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

### § 36

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez przewodniczącego członek Rady.
2. Walne Zgromadzenie wybiera ze swego grona prezydium w składzie : przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz.
3. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania ich porządku o ile za taką uchwałę opowiedziała się większość ogólnej liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu.  
Uchwała ta powinna określać termin zwołania przez Zarząd kontynuacji przerwanych Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w § 33 Statutu.
4. Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje:
  - a / po wyczerpaniu porządku obrad przez Walne Zgromadzenie,
  - b / gdy Walne Zgromadzenie utraci zdolność do podjęcia uchwał w znajdujących się w porządku obrad sprawach wymagających dla przegłosowania określonego Statutem lub Ustawą quorum,
  - c / gdy Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę o zakończeniu obrad pomimo nie wyczerpania porządku obrad .
5. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin Walnego Zgromadzenia uchwalony przez ten organ.

### § 37

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół podpisany przez przewodniczących i sekretarza Walnego Zgromadzenia.
2. Protokół jest jawny dla członków Spółdzielni , przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokół przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat, o ile przepisy o przechowywaniu akt nie przewidują terminu dłuższego.

## Rozdział 2. Rada Nadzorcza

### § 38

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

**§ 39**

1. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie na okres 3 lat.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani wyłącznie członkowie Spółdzielni, którzy nie są pracownikami Spółdzielni oraz spełniają wymogi określone Ustawą i Regulaminem Rady uchwalonym przez Walne Zgromadzenie. Prawo zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej przysługuje Zarządowi, Radzie Nadzorczej i każdemu członkowi. Zgłoszenie winno być wniesione w terminie nie późniejszym, jak 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Do zgłoszenia należy dołączyć pisemną zgodę kandydata. Członek kandydujący na członka Rady Nadzorczej może, ale nie musi, być obecny na Walnym Zgromadzeniu.
3. Walne Zgromadzenie wybiera członków Rady Nadzorczej w ilości określonej w ust. 1 oraz 2 zastępców członków Rady.
4. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia, które ją wybrało do Walnego Zgromadzenia odbywanego po trzech latach od tego wyboru. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej, niż przez 2 kolejne kadencje.
5. Członkowie Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach otrzymują wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń. Wysokość tego wynagrodzenia nie może być większa, niż określona Ustawą i wynosi 20 % jej ustawowej granicy.

**§ 40**

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - a/ odwołania przez Walne Zgromadzenie większością  $\frac{2}{3}$  głosów,
  - b/ zrzeczenia się mandatu,
  - c/ ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - d/ nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.
2. W przypadku utraty mandatu przez członka Rady Nadzorczej na jego miejsce do końca kadencji wchodzi zastępca członka wybrany przez Walne Zgromadzenie w trybie określonym w § 39 Statutu przy zachowaniu zasady, iż zastępcami członków Rady Nadzorczej zostają kandydaci, którzy uzyskali największą ilość głosów poza kandydatami wybranymi na członków Rady.

**§ 41**

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - a/ uchwalanie planów gospodarczych, w tym planu działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej,

- b/ nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
  - badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
  - dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
  - przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- c/ podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążania nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- d/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do organizacji społecznych oraz wystąpienia z nich,
- e/ zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- f/ rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.
- g/ składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań ze swojej działalności zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- h/ podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy 2 członków Rady przez nią upoważnionych,
- i/ uchwalanie Regulaminu Zarządu oraz innych regulaminów, których uchwalanie przez Radę Nadzorczą przewiduje Statut,
- j/ podejmowanie uchwał w sprawie modernizacji , rozbudowy i przebudowy obiektów i zasad rozliczania ponoszonych z tego tytułu kosztów,
- k/ uchwalanie zasad i trybu rozliczania kosztów budowy i ustalanie wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku, a także uchwalanie założeń organizacyjno -finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych,
- l/ uchwalanie zasad rozliczania wpłat na wkład budowlany,
- ł/ uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za używanie lokali mieszkalnych i garaży, w tym wysokości odpisów na fundusz remontowy lokali mieszkalnych i garaży,
- m/ ustalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, finansowanie ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
- n/ wybór i odwołanie członków Zarządu , w tym prezesa i jego zastępcy,
- o/ rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
- p/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych Statutem oraz Ustawą,
- r/ podejmowanie uchwał w sprawie wykluczenia lub wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni oraz wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- s/ uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zadań polustracyjnych,
- t/ podejmowanie decyzji w sprawie prowadzenia przez Spółdzielnię administracji zleconej obcych budynków,
- u/ uchwalanie zmian wysokości opłat za używanie lokali oraz uchwalanie wysokości wszelkich opłat, w tym opłat manipulacyjnych pokrywających koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów wydawanych przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Ustawy lub Statutu,
- w/ podejmowanie uchwał w sprawie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni, tj. uchwały powołującej spośród swego

- grona komisji przetargowej, która w imieniu R.N. dokona wyboru określonego wyżej podmiotu oraz uchwały zatwierdzającej protokół komisji przetargowej,
- y/ podejmowanie uchwał w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie przez Zarząd pełnomocnictwa do kierowania bieżącą działalnością Spółdzielni oraz ustanowienie pełnomocnika do reprezentowania Spółdzielni w sądzie, jeżeli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wytoczył Zarząd,
  - z/ podejmowanie innych uchwał w sprawach zastrzeżonych do właściwości Rady Nadzorczej przepisami ustaw.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzić bezpośredni stan majątku Spółdzielni.

#### **§ 42**

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący tej Rady lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego, stosownie do potrzeb, lecz co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej po Walnym Zgromadzeniu, które dokonało wyboru Rady zwołuje Zarząd.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek  $\frac{1}{3}$  członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie nie dłuższym niż 4 tygodnie od daty zgłoszenia wniosku.
4. W posiedzeniu Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu Spółdzielni oraz zaproszeni goście i eksperci.

#### **§ 43**

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych Komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest koordynowanie działalności Rady i jej Komisji, a w szczególności dokonywanie czynności organizacyjno-porządkowych związanych ze zwoływaniem posiedzeń Rady Nadzorczej i jej Komisji, przygotowywanie materiałów dla członków Rady i jej Komisji, a także organizowanie prac Komisji i innych zespołów roboczych Rady.

#### **§ 44**

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz w zależności od potrzeb inne Komisje stałe lub czasowe.
2. Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej oraz szczegółowy zakres jej działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał, a także inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

## Rozdział 3. - Zarząd

### § 45

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Kierowanie Spółdzielnią jako zakładem pracy, w rozumieniu Kodeksu pracy, należy do Prezesa Zarządu jednoosobowo reprezentującego ten zakład wobec pracowników.

### § 46

1. Zarząd składa się z 3 osób - prezesa, jego zastępcy i członka Zarządu wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorczą nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę.

### § 47

1. Rada Nadzorczą może odwołać członka Zarządu w każdym czasie. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
2. Walne Zgromadzenie może odwołać uchwałą podjętą większością  $\frac{2}{3}$  głosów członka Zarządu, któremu nie udzieliło absolutorium.
3. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
4. Członek Zarządu może zrzec się członkostwa w tym organie za wypowiedzeniem dokonanym w takim czasie, aby istniała możliwość uzupełnienia składu Zarządu oraz wprowadzenia nowego członka w tok czynności.

### § 48

Do zakresu działalności Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji i wykonywanie czynności nie zastrzeżonych w ustawach oraz Statucie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności :

1/ w zakresie spraw członkowskich:

- a/ podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczt członków Spółdzielni oraz skreślenia z rejestru członków w przypadku śmierci członka lub ustania osoby prawnej, a także wystąpienia członka ze Spółdzielni we wszystkich przypadkach wskazanych w § 19 Statutu,
- b/ prowadzenie rejestru członków Spółdzielni,
- c/ występowanie do R.N. z wnioskiem o wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,

- d/ podejmowanie uchwał o występowaniu - na wniosek Rady Nadzorczej - z powództwem o przymusową sprzedaż spółdzielczych własnościowych praw do lokalu (art. 17<sup>10</sup> Ustawy),
- 2/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia oraz przygotowywanie pod względem formalnym i przedkładanie Walnemu Zgromadzeniu do głosowania projektów uchwał oraz poprawek zgłaszanych przez członków Spółdzielni .
- 3/ w zakresie organizacji działalności i gospodarki Spółdzielnią:
- a/ sporządzanie projektów struktury organizacyjnej Spółdzielni i podziału czynności w Zarządzie,
  - b/ sporządzanie projektów planów i programów gospodarczych oraz działalności kulturalno-społecznej,
  - c/ sporządzanie rocznych sprawozdań w tym sprawozdania finansowego Spółdzielni oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - d/ przygotowywanie projektów uchwał przedstawianych do decyzji innym organom Spółdzielni,
  - e/ sporządzanie sprawozdań ze swojej działalności składanych Radzie Nadzorczej,
  - f/ zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - g/ zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - h/ egzekwowanie zaległości płatniczych wobec Spółdzielni oraz podejmowanie decyzji w indywidualnych sprawach o możliwości i wysokości umorzenia odsetek ustawowych naliczanych za opóźnienia w płatnościach,
  - i/ udzielanie pełnomocnictw, z zastrzeżeniem treści § 41 ust. 1 „y”,
  - j/ nabywanie środków trwałych, których nabycie nie jest zastrzeżone do decyzji innych organów Spółdzielni,
  - k/ wynajmowanie lokali mieszkalnych i użytkowych,
  - l/ powoływanie Komisji inwentaryzacyjnych, przetargowych, odbioru robót i innych Komisji,
  - ł/ odpisywanie w ciężar strat,
  - m/ ustosunkowywanie się do zaleceń polustracyjnych oraz wniosków innych organów kontrolnych,
  - n/ współdziałanie z władzami samorządu terytorialnego i jednostkami administracji rządowej oraz z organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.

## § 49

1. Zarząd zwołuje okresowe posiedzenie opierając swoją pracę o zasadę kolegalności. W okresie pomiędzy posiedzeniami członkowie Zarządu wykonują swoje funkcje w ramach podziału czynności określonego regulaminem Zarządu uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
2. Regulamin, o którym mowa w ust.1 określa ponadto tryb obradowania i podejmowania uchwał, zakres odpowiedzialności poszczególnych członków Zarządu oraz inne sprawy organizacyjne i prawne dotyczące tego organu.



**§ 50**

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają łącznie co najmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik upoważniony przez Zarząd.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust.1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

**§ 51**

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni po uzyskaniu uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.
2. Zarząd może udzielić członkom Zarządu lub innym osobom pełnomocnictw do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych w formie pisemnego pełnomocnictwa.

**Rozdział 3 A . Przepisy wspólne dla Rady i Zarządu****§ 52**

1. Nie można być jednocześnie członkiem Zarządu i członkiem Rady Nadzorczej. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. Z chwilą ustania takiej konieczności należy dokonać wyboru nowego członka (członków) Zarządu.
2. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady Nadzorczej 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 lub prowadzić indywidualnej działalności gospodarczej zbieżnej z przedmiotem działania Spółdzielni określonym w Statucie. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 3 - Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. Zarząd zwołuje wówczas - w terminie 30 dni od daty zawieszenia - Walne Zgromadzenie. Powyższy organ rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołania zawieszzonego członka Rady.

## **C z ę ś ć   s z c z e g ó ł o w a**

### **Dział I. Tytuły prawne do lokali**

#### **§ 53**

Spółdzielnia może dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych swoich członków:

- 1 - ustanawiać na rzecz członków w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni:
  - a/ spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych,
  - b/ prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, w tym garaży.
- 2 - wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

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

#### **§ 54**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni na rzecz osoby fizycznej i należeć do jednej osoby albo do małżonków.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji. Prawo to powstaje z chwilą zawarcia pomiędzy członkiem a Spółdzielnią, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, która to umowa musi mieć - pod rygorem nieważności - formę pisemną.
3. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz w Statucie.

#### **§ 55**

1. Z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- a/ zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego u umowie,
  - b/ określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - c/ określenie zasad ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - d/ określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.
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 tych warunków umowy określonych w ust. 1. , bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione albo niemożliwe.
  4. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanawiają inaczej.
  5. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

## § 56

1. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały z członkiem zamieszkiwać w tym lokalu, przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pismem zapewniającym o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga Sąd w postanowieniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
5. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1, przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

**§ 57**

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

**§ 58**

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską.  
Małżonkowi zmarłego członka Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis § 57 ust. 2 stosuje się odpowiednio.
2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o której mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego zaniechanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładów.

**§ 59**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w Statucie lub Ustawie.
2. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn
  - a/ jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub

b/ jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczaniem opłat, o których mowa w § 128 ust. 1 – 4 za 6 miesięcy.

3. W wypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, Spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 2 wobec jednego albo obojga małżonków.
4. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy - Prawo spółdzielcze oraz przepisy Statutu dotyczące uchwał o wykluczeniu członka ze Spółdzielni.
5. Z chwilą gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.
6. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 57, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
7. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie ust. 2 lub nie dokonania czynności, o których mowa w § 58, roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
8. Dla zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 6 i 7 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona mieszkała - odpowiednio - razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sadu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

## § 60

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia – z zastrzeżeniem § 59 ust. 6 i 7 - ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, który przeprowadza się w/g zasad określonych Ustawą i przepisami wewnątrzspółdzielczymi. Po ustanowieniu prawa do lokalu na rzecz osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej należności pieniężne ustalone zgodnie z przepisami Ustawy.
2. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawo swoje od niego wywodzą są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

3. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu. W wypadku nabycia budynku lub udziału budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi lub osobom, o których mowa w § 61 ust 1 i 2 przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

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

### **§ 61**

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet swoich członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymogom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

### **§ 62**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, które przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu tego prawa przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części spółdzielczego 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 nieważne.

### **§ 63**

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

**§ 64**

Spółdzielnia nie może ustanawiać spółdzielczych własnościowych praw do lokali ani takich praw do miejsc postojowych.

**§ 65**

Umowy o budowę lokali zawierane uprzednio z członkami ubiegającymi się o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stają się umowami w rozumieniu § 75 Statutu.

**§ 66**

Ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się ekspektatywą prawa odrębnej własności lokalu.

**§ 67**

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek albo osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

**§ 68**

1. W wypadku gdy Ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, członek bądź osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą są obowiązani do opróżnienia lokalu.

**§ 69**

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 128, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

## § 70

Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on przedstawić Spółdzielni dokument potwierdzający ten fakt, a jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni i zamierza się o takie członkostwo ubiegać złożyć deklarację członkowską wraz z pisemnym wnioskiem o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

## § 71

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

## § 72

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

## § 73

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części 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 miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

## § 74

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.



2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2 należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

### **Rozdział 3. - Odrębna własność lokalu**

#### **§ 75**

Z członkiem Spółdzielni, ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia - po wybudowaniu lokalu - umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1/ zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 2/ określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3/ określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4/ określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5/ określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.

#### **§ 76**

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 75 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”.  
Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Zbycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków Spółdzielni nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to

staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków. Przepisy § 80 stosuje się odpowiednio.

3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

### § 77

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 75, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienia odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego, byłoby poważnie utrudnione lub niemożliwe.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

### § 78

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego pomiędzy członkiem a Spółdzielnią, najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania tego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

### § 79

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. 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.

**§ 80**

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, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
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.

**§ 81**

1. Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepis § 35 stosuje się odpowiednio.
2. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i 32 ustawy o własności lokali.
3. Uchwała, o której mowa w ust. 2, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
4. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, niezależnie od pozostawiania przez właścicieli członkami Spółdzielni.
5. Właściciele lokali są 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.
6. W zakresie nieuregulowanym w Ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 7 i 8.
7. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, choćby właściciele lokali nie byli członkami Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3. Przepisów ustawy o własności lokali dotyczących zarządu nieruchomością wspólną nie stosuje się za wyjątkiem przepisów o zarządzie powierzonym, które stosuje się odpowiednio.

- Przepisów ustawy o własności lokali nie stosuje się w części dotyczącej wspólnoty mieszkaniowej i zebrania właścicieli z zastrzeżeniem ust. 2 – 5.

## § 82

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu sądowego 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.

## Rozdział 4. - Najem lokali

### § 83

- Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym i faktycznym, do których nie ustanawia spółdzielczych praw do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu.
- Lokale mieszkalne mogą być wynajmowane członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni, przy czym pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
- Oferty wynajmu lokalu mieszkalnego przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem takiego lokalu z zachowaniem zasad pierwszeństwa członków.
- Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych oraz zasady ustalania opłat za używanie takich lokali określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą oraz przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

### § 84

- Spółdzielnia może wynajmować lokale użytkowe osobom fizycznym i prawnym, będącym członkami Spółdzielni lub nie będącym członkami Spółdzielni.
- Dobór najemców lokali użytkowych dokonywany jest zgodnie z treścią Regulaminu wynajmu lokali użytkowych Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. I. Kraszewskiego w Sopocie, uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
- Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w poszczególnych umowach zawieranych przez Zarząd Spółdzielni z najemcami, przy uwzględnieniu zasad zawierania tych umów ustalonych przez Radę Nadzorczą.

4. Do najmu lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego. Czynsz najmu lokalu użytkowego ma charakter czynszu umownego nie związanego z rzeczywistymi kosztami utrzymania lokalu ponoszonymi przez Spółdzielnię.

## **Dział II - Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczanie w wypadku wygaśnięcia prawa do lokalu**

### **Rozdział 1 - Zasady ogólne**

#### **§ 85**

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 określonych w umowie budowę lokalu.

#### **§ 86**

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 85 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 w terminie 90 dni od daty odbioru końcowego inwestycji.
2. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:
  - 1/ określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację których 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 wybudowane 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).
3. Regulamin, o którym mowa w ust. 2, powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.
  4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

### **§ 87**

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 87, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczki na poczet wymaganego wkładu.

### **§ 88**

Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.

### **§ 89**

Jeśli wskutek niewniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład Spółdzielnia zaciąga kredyt, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu niewnoszenia przez niego wpłat na wkład.

## **Rozdział 2 - Wkłady mieszkaniowe**

### **§ 90**

Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

**§ 91**

Decyzje Zarządu w sprawie określenia wysokości wkładu mieszkaniowego oraz warunków jego spłaty powinny być podejmowane na podstawie obowiązujących w Spółdzielni zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów uchwalanych przez Radę Nadzorczą i doręczane członkom w formie umowy o budowę lokalu.

**§ 92**

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego 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 zobowiązuje się do pokrycia pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

**Rozdział 3 - Wkłady budowlane****§ 93**

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

Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu członek zobowiązany jest do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

**§ 94**

Zarząd w umowie o budowę lokalu określa wysokość i sposób spłaty wkładu budowlanego na podstawie obowiązujących w Spółdzielni zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów uchwalanych przez Radę Nadzorczą.

**§ 95**

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, członek z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu w celu ustanowienia na jego rzecz odrębnej własności lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz zobowiązuje się do pokrycia pozostałej części kosztów zgodnie z wymogami Ustawy i Statutu.

**§ 96**

Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

**Rozdział 4 - Rozliczenia w wypadku wygaśnięcia prawa do lokalu****§ 97**

1. W wypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy zwaloryzowany i określony według zasad i przepisów obowiązujących w dniu 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 wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalona w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
3. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany w ust. 1, nie może być wyższy od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
4. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.
5. Spółdzielnia potrąca z wkładu mieszkaniowego należnego osobie uprawnionej roszczenia wzajemne wobec byłego członka, któremu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego z tytułu nie wniesionych opłat za używanie lokalu, a także innych należności przysługujących Spółdzielni ( np. kosztów określania wartości rynkowej mieszkania, kosztów sądowych itp.).

**§ 98**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalana w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.



2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się niewniesioną przez członka 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, oraz inne należności Spółdzielni, o których mowa w § 97 ust. 5.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalona w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

### **§ 99**

1. W wypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego 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.

## **Dział III - Przekształcenie tytułów prawnych do lokali**

### **Przepisy wstępne**

#### **§ 100**

1. Członkowie, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych oraz członkowie lub osoby nie będące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są uprawnieni do żądania od Spółdzielni przeniesienia na nich własności lokali objętych tymi żądaniami.
2. Wnioski zawierające żądania, o których mowa w ust.1 powinny być składane Zarządowi w formie pisemnej.

#### **§ 101**

Wnioski o przeniesienie własności lokali powinny być zrealizowane w terminie określonym Ustawą przy uwzględnieniu obiektywnych możliwości dochowania terminu ustawowego.

### § 102

1. Spółdzielnia prowadzi prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym do zrealizowania złożonych przez członków wniosków o przeniesienie własności lokali.
2. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do przeniesienia własności lokali powinny być rozliczane na członków wnioskujących przeniesienie na nich własności lokali.  
Szczegółowe zasady rozliczania tych kosztów i innych rozliczeń Spółdzielni z członkami przy przekształcaniu tytułów prawnych do lokali, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### § 103

Członek wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.

### § 104

Spółdzielnia powinna przystąpić do zawarcia umowy o przeniesienie własności lokalu niezwłocznie po uregulowaniu przez zainteresowaną osobę należności warunkujących zmianę tytułu prawnego do danego lokalu oraz po uzgodnieniu z taką osobą i notariuszem terminu zawarcia umowy.

### § 105

1. Jeżeli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu konieczne jest ustalenie przez rzeczoznawcę majątkowego rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu.
2. Wartość rynkowa lokalu określana jest na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.
3. Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu oraz wpisu do księgi wieczystej i jej założenia ponosi członek, na którego jest przenoszona własność lokalu.

### § 106

Ustanowienie odrębnej własności lokali może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się ustanowienie takiego prawa.

**§ 107**

Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa wyżej.

**Rozdział 1 - Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego****§ 108**

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1/ spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2/ spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa,
- 3/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 128 ust. 1 i 5 – 7 Statutu.

**§ 109**

Wpłaty należności, o których mowa w § 108 wyliczonych przez Spółdzielnię członek obowiązany jest wpłacić we wskazanym mu terminie, jednakże nie później, jak przed zawarciem umowy przenoszącej na niego własność lokalu.

**§ 110**

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 108 - jeżeli brak jest osób uprawnionych tj. małżonka, dzieci i innych osób bliskich zamieszkałych razem z byłym członkiem, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu - jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni.

W tym przypadku nie stosuje się § 97 dotyczącego rozliczenia z tytułu wkładu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

## **Rozdział 2 - Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub innej osobie przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.**

### **§ 111**

Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez kierującego takiego żądania:

- 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 § 128 ust. 1 i 4 – 7 Statutu.

### **§ 112**

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 111, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni.

### **§ 113**

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia takiej umowy.

### **§ 114**

W przypadku przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu, księga wieczysta prowadzona dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się księgą wieczystą dla nieruchomości, a wpisana w tej księdze hipoteka na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu obciąża nieruchomość zgodnie z regulacjami zawartymi w aktualnie obowiązującej ustawie o księgach wieczystych i hipotece.

**§ 115**

Jeżeli Spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności takiego lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

**Dział IV - Zamiana lokali****§ 116**

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
  - a/ zamiany cywilnej,
  - b/ zamiany spółdzielczej.
2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali pomiędzy zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.
3. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

**§ 117**

1. Zamiana spółdzielcza dokonywana w ramach Spółdzielni pomiędzy jej członkami lub pomiędzy członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu oceniającego dopuszczalność zamiany z punktu widzenia formalnego i merytorycznego.
2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obydwu Spółdzielni.
3. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.
4. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże niestanowiące własności Spółdzielni, jeżeli osoby zamierzające dokonać zamiany lokali z członkami Spółdzielni spełniają wymogi Statutu.

**§ 118**

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr wniosków o zamianę mieszkań składanych przez członków nie mających partnerów do wzajemnej zamiany i udostępnia go osobom zainteresowanym.
2. Zamiany mieszkań powinny być realizowane w kolejności wynikającej z numeracji wniosków o zamianę odnotowanej w rejestrze takich wniosków.

### 3. Uchylony.

#### § 119

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni oczekującego na zamianę wewnątrzspółdzielczą lokali mieszkalnych, tylko na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom oczekującym na zamianę wewnątrzspółdzielczą lub w przypadku, gdy odzyskany lokal mieszkalny nie spełnia wymogów lokali określonych we wnioskach o zamianę, Spółdzielnia może taki lokal sprzedać.  
Tryb sprzedaży odzyskiwanych przez Spółdzielnię lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **Dział V - Gospodarka Spółdzielni**

### **Rozdział 1 - Zasady ogólne**

#### § 120

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą w interesie swoich członków na zasadach rachunku ekonomicznego dostosowując wydatki do dochodów.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

#### § 121

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

#### § 122

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

## § 123

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
  - fundusz udziałowy,
  - fundusz zasobowy,
  - fundusz wkładów mieszkaniowych,
  - fundusz wkładów budowlanych,
  - fundusz świadczeń socjalnych,
  - fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, na który odpisy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.Inne fundusze mogą być tworzone na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.
2. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają ustawy i regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.
3. 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.

## § 124

1. Różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości będącej w obowiązkowym zarządzie Spółdzielni, a przychodami z opłat określonych w § 128 ust.1 – 4 Statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Zysk bilansowy z innej poza gospodarką zasobami mieszkaniowymi działalnością Spółdzielni po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów przeznaczają się na zwiększenie przychodów eksploatacji podstawowej dla członków Spółdzielni i rozlicza się go w wysokości proporcjonalnej do powierzchni lokali. Można go przeznaczyć także na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
3. **Uchylony.**

## § 125

1. Zysk bilansowy Spółdzielni wspomaga fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych oraz na niegospodarczą działalność statutową Spółdzielni.
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego i funduszu remontowego.

## **Rozdział 2 - Inwestycje mieszkaniowe**

### **§ 126**

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięcia inwestycyjnego jest możliwe po zatwierdzeniu programu inwestycji i założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie Członków.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
  - a/ krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
  - b/ standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
  - c/ źródło finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
  - d/ organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.

## **Rozdział 3 - Zarządzanie nieruchomościami**

### **§ 127**

Podstawowe działania Spółdzielni w zakresie zarządzania nieruchomościami obejmują:

- organizację zarządu nieruchomościami,
- sporządzanie rocznych planów rzeczowo-finansowych,
- rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie opłat za używanie lokali,
- rozliczanie kosztów dostawy ciepła i ustalania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody.

### **Podrozdział A - Opłaty za używanie lokali**

#### **§ 128**

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, 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 opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
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 opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 124 ust.2 Statutu.

3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali oraz utrzymaniem i eksploatacją 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 opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 124 ust. 2 i 3 Statutu.
5. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali oraz osoby niebędący członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1 – 3 obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej ( na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzania wody ), dostawy wody i odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, telewizji kablowej podstawowej oraz odpis na fundusz remontowy.
7. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 4 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego z nieruchomości wspólnej. Udział właściciela w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku ( budynkach ) stanowiących odrębną nieruchomość.
8. Właściciele lokali oraz osoby, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali nie będący członkami Spółdzielni mają prawo do uzyskania zaświadczeń o przysługujących im prawach do lokali mieszkalnych lub lokali o innych przeznaczeniu po uiszczeniu opłaty w kwocie 50,- zł.

## § 129

1. Wysokość opłat określonych w § 128 ust. 1 - 4 jest ustalona na podstawie
  - a/ planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi
  - b/ regulaminu rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi,
  - c/ regulaminu rozliczania gospodarki cieplnej.

2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale uchwała Rada Nadzorcza.
  
3. Regulamin rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi powinien zawierać w szczególności:
  - 1 - określenie organizacyjnej jednostki rozliczenia poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów),
  - 2 - określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu, wskazanie urządzeń pomiarowych),
  - 3 - różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
  - 4 - możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności.
  
4. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej powinien zawierać w szczególności:
  - 1/ jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
  - 2/ fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,
  - 3/ okresy rozliczania kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
  - 4/ stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
  - 5/ terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania zwrotu pokrycia niedoboru.

## § 130

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - a / ewidencję i rozliczenie przychodów oraz kosztów, o których mowa w § 128 ust. 1 – 4 ,
  - b/ ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z ust.2.Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
  
2. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty zasobów mieszkaniowych. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

3. Różnica pomiędzy faktycznymi kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, z zastrzeżeniem ust. 4 zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.  
W przypadku wystąpienia nadwyżki kosztów nad przychodami poszczególnych nieruchomości w celu zapewnienia środków na bieżące koszty dokonywane są stosowne korekty w zakresie opłat określonych w § 128 Statutu.
4. Różnica pomiędzy kosztami dostawy ciepła do lokali, a zaliczkowo wnoszonymi opłatami z tego tytułu podlega rozliczeniu stosownie do postanowień Regulaminu rozliczeń kosztów gospodarowania zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za używanie lokali mieszkalnych w Spółdzielni im. J. I. Kraszewskiego w Sopocie.

### § 131

1. Opłaty określone w § 128 ust. 1 - 4 powinny być uiszczane co miesiąc, z góry do 15 dnia każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji lokalu, a ustaje z dniem zakończenia remontu lokalu przed oddaniem go do dyspozycji następnemu członkowi, a gdy wykonanie remontu zostało zlecone Spółdzielni - nie później niż po upływie 30 dni od opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkujące.
3. Od nieopłaconych w terminie należności z tytułu opłat mieszkaniowych Spółdzielnia nalicza i pobiera odsetki ustawowe stosownie do przepisów ustawowych i wewnątrzspółdzielczych.
4. Za opłaty o których mowa w § 128 solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będących członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu. Osoby odpowiedzialne za wnoszenie opłat za korzystanie z lokali - w tym także ich najemcy - nie mogą potrącać swoich należności od Spółdzielni z tych opłat lub czynszu oraz spłaty wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.
5. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 128 ust. 1 – 4 Statutu, 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 osoby, o których mowa wyżej, 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.

6. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę sądową nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

### **§ 132**

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 niezajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.  
Rada Nadzorcza może - na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej - ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznaczają się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.  
Zasady ustalania udziałów w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza.

## **Podrozdział B - Używanie lokali**

### **§ 133**

1. Lokale mieszkalne, użytkowe i garaże w zasobach Spółdzielni powinny być używane zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w akcie ustanawiającym tytuł prawny członka do danego lokalu.
2. Członek Spółdzielni może w lokalu mieszkalnym prowadzić działalność gospodarczą, o ile nie będzie ona utrudniać korzystania z innych lokali w tym samym budynku i naruszać porządku domowego - jedynie za zgodą Zarządu Spółdzielni.

### **§ 134**

Obowiązki Spółdzielni i jej członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami z tytułu dodatkowego wyposażenia lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

**§ 135**

1. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymiany wewnątrz lokali poza zakres określony w regulaminie, o którym mowa w § 134, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontów zasobów mieszkaniowych.
2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża członka Spółdzielni.
3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.
4. O możliwości dokonania przez Spółdzielnię wyposażenia dodatkowego budynku o elementy lub układy nie będące technicznym wyposażeniem budynku w rozumieniu prawa budowlanego, rozstrzygać będzie referendum, w którym biorą udział wszystkie osoby posiadające prawo do lokali w danym budynku, przy czym na 1 lokal przypada 1 głos.  
Za dokonaniem określonych wyżej działań Spółdzielnia musi głosować co najmniej 75 % głosujących reprezentujących 75 % lokali w danym budynku.

**§ 136**

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się niezaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno - użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych, a szczególnie układów wentylacyjnych, dymowych i gazowych.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie zwiększają wartości wkłady mieszkaniowych lub budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.
4. W przypadku przekształcania tytułu prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

**§ 137**

Szczegółowe postanowienia dotyczące zasad używania lokali w budynkach Spółdzielni i nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

**Rozdział 4 - Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna****§ 138**

Wszystkie sprawy dotyczące prowadzenia przez Spółdzielnię działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej określają i regulują : Statut, ustawy i Walne Zgromadzenie.

**P o s t a n o w i e n i a   k o ń c o w e****§ 139**

W sprawach nie unormowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy:

- ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
- ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze,
- ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,
- ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowy zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu cywilnego
- ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny,
- ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
- ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego,
- ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych oraz zmianie niektórych ustaw,
- ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeksu postępowania cywilnego.

**§ 140**

Uchwalane przez Walne Zgromadzenie Członków zmiany Statutu wchodzi w życie z dniem ich wpisania do Krajowego Rejestru Sądowego.

**Tekst jednolity Statutu przyjęty uchwałą Nr ZPCz Nr 4/2007 z dnia 27.11.2007 r.; ze zmianami przyjętymi uchwałami Walnego Zgromadzenia Członków :**

- Nr 9 / 2008 z dnia 24 i 26 czerwca 2008 r.**
- Nr 3 / 2009 z dnia 16 czerwca 2009 r.**
- Nr 3 / 2010 z dnia 25 maja 2010 r.**
- Nr 3/ 2011 z dnia 29 września 2011 r.**
- Nr 6 / 2017 z dnia 8 czerwca 2017 r.**

## Spis treści

<b>Część ogólna</b>	<b>1</b>
Dział. I - Postanowienia wstępne	1
Dział. II - Członkowie Spółdzielni	3
Rozdział 1 - Zasady i tryb przyjmowania w poczet członków	3
Rozdział 2 - Prawa i obowiązki członków	5
Rozdział 3 - Wpisowe i udziały	7
Rozdział 4 - Ustanie członkostwa	8
Dział. III - Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	10
Dział. IV - Organy Spółdzielni	14
Rozdział 1 - Walne Zgromadzenie Członków	15
Rozdział 2 - Rada Nadzorcza	19
Rozdział 3 - Zarząd	23
Rozdział 3 A - Przepisy wspólne dla Rady i Zarządu	25
<b>Część szczegółowa</b>	<b>26</b>
Dział. I - Tytuły prawne	26
Rozdział 1 - Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	26
Rozdział 2 - Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	30
Rozdział 3 - Odrębna własność lokalu	33
Rozdział 4 - Najem lokali	36
Dział. II - Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczanie w wypadku wygaśnięcia prawa do lokali	37
Rozdział 1 - Zasady ogólne	37
Rozdział 2 - Wkłady mieszkaniowe	38
Rozdział 3 - Wkłady budowlane	39
Rozdział 4 - Rozliczenie w wypadku wygaśnięcia prawa do lokalu	40
Dział. III - Przekształcenie tytułów prawnych do lokali	41
Przepisy wstępne	41
Rozdział 1 - Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	43
Rozdział 2 - Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub innej osobie przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	44
Dział. IV - Zamiana lokali	45
Dział. V - Gospodarka Spółdzielni	46
Rozdział 1 - Zasady ogólne	46
Rozdział 2 - Inwestycje mieszkaniowe	48
Rozdział 3 - Zarządzanie nieruchomościami	48
A. Opłaty za używanie lokali	48
B. Używanie lokali	52
Rozdział 4 - Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna	54
<b>Postanowienia końcowe</b>	<b>54</b>