

do Uchwały nr ..../2018 Walnego  
Zgromadzenia Członków  
Spółdzielni Mieszkaniowej „WIECHA”  
w Szczecinie  
z dnia ..... r.

**Spółdzielnia Mieszkaniowa „WIECHA” w Szczecinie**

**S T A T U T**

**I. Postanowienia ogólne oraz cel i przedmiot działalności spółdzielni**

**§ 1**

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „WIECHA” w Szczecinie, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest Szczecin.
3. Terenem działania Spółdzielni jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej.
4. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

**§ 2**

Spółdzielnia działa na podstawie przepisów:

- 1) ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. 2017 r. poz. 1560;
- 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity DZ. U. 2013 r. poz. 1222) z późniejszymi zmianami);
- 3) ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 2000 r. nr 80 poz. 903);
- 4) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity Dz. U. 2001 r. nr 71 poz. 733);
- 5) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U 2000 r. nr 46 poz. 543 ze zm.);
- 6) innych ustaw i postanowień niniejszego Statutu.

**§ 3**

Ilekoć w niniejszym Statucie jest mowa bez bliższego określenia o:

- 1) Spółdzielni - należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „WIECHA” z siedzibą w Szczecinie;
- 2) Statucie - należy przez to rozumieć niniejszy Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „WIECHA” w Szczecinie;
- 3) Zarządzie - należy przez to rozumieć Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „WIECHA” w Szczecinie;

- 4) Radzie - należy przez to rozumieć Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „WIECHA” w Szczecinie;
- 5) Walnym Zgromadzeniu - należy przez to rozumieć Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „WIECHA” w Szczecinie;
- 6) członku - należy przez to rozumieć członka Spółdzielni Mieszkaniowej „WIECHA” w Szczecinie;
- 7) Pr. sp. - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze;
- 8) usm - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych;
- 9) spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu - należy przez to rozumieć spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym;
- 10) prawie odrębnej własności lokalu - należy przez to rozumieć odrębną własność lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu oraz ułamkowy udział we współwłasności w garażu wielostanowiskowym;
- 11) spółdzielczym lokatorskim prawie do lokalu - należy przez to rozumieć spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
- 12) osobie bliskiej - należy przez to rozumieć zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przyspasiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

#### § 4

Celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych członków poprzez dostarczanie im samodzielnych lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, oraz zaspakajanie innych potrzeb członków i ich rodzin, określonych w Statucie.

#### § 5

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek;
- 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
- 3) kupno, sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
- 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek;
- 5) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie;
- 6) nabywanie terenów na własność lub użytkowanie wieczyste;
- 7) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem;
- 8) budowa lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu.

2. Przedmiot swojej działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych;

- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu, a także udziałowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych;
- 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
- 4) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni;
- 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni;
- 6) zarządzanie nieruchomościami na podstawie odrębnych umów, nie stanowiącymi własności Spółdzielni ani jej członków;
- 7) nabywanie potrzebnych jej terenów na własność lub użytkowanie wieczyste;
- 8) wydzierżawianie gruntów stanowiących własność Spółdzielni, i gruntów których Spółdzielnia jest wieczystym użytkownikiem;
- 9) prowadzenie działalności społecznej, oświatowo-kulturalnej na rzecz członków i ich środowiska.

## **§ 6**

1. Dla realizacji zadań określonych w § 4 i § 5 Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, spółdzielni oraz spółek prawa handlowego.
2. Organem uprawnionym podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich, jest Walne Zgromadzenie, które podejmuje również decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów w tych organizacjach.
3. Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych i współdziałać z innymi podmiotami, zajmującymi się problemami mieszkalnictwa.

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

### **A. Nabycie członkostwa.**

## **§ 7**

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą własności.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeśli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu.

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

## § 8

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) nabycia ekspektatywy własności;
  - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
  - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
  - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 usm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 usm, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 usm złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
  - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 usm w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 usm, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z zastrzeżeniem § 13 z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni spółdzielnię o nabyciu prawa.

3. Jeżeli okoliczności określone w ust. 1 pkt 4) i 5) zaistniały przed 9.09.2017 r. osoba nie będąca członkiem nabywa członkostwo 9.09.2017 r.

4. Członek spółdzielni od 9.09.2017 r. nie wnosi wpisowego i udziałów.

## § 9

1. W przypadkach określonych w § 8 ust. 1 Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.

2. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności określonych w § 8 ust. 1 pkt 1), 2) i 3).

## § 10

Osoba, o której mowa w § 8 ust. 1 jest zobowiązana w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w § 8 ust. 1 pkt 1), 2) i 3) do złożenia w formie pisemnej informacji zawierającej następujące dane:

- 1) imiona i nazwisko a w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę;
- 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;

- 3) miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej siedzibę. oraz adres do korespondencji jeśli jest inny niż w pkt 2);
- 4) PESEL, względnie NIP osoby prawnej;
- 5) numer telefonu oraz ewentualnie adres email;
- 6) w przypadku zmiany danych zawartych w pkt 1)-5) członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od ich zaistnienia. W przeciwnym wypadku Spółdzielnia uznaje, że posiadane dane są aktualne.

## **§ 11**

Zasady określone w § 7 – § 10 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17<sup>19</sup> uzm, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup> uzm.

## **§ 12**

Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o nabyciu członkostwa w terminie 2 miesięcy na adres nabytego lokalu, chyba że osoba, która nabyła członkostwo z mocy prawa, złoży wcześniej pisemne potwierdzenie wiedzy o powstaniu jej członkostwa.

## **§ 13**

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu, albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
2. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia sądowego lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
3. Osoba wybrana jest członkiem Spółdzielni od dnia doręczenia informacji o wyborze.
4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru przewidzianego w ust. 2 i pozostają członkami Spółdzielni.

### **B. Członkostwo właścicieli lokali.**

## **§ 14**

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
2. Właścicielowi lokalu przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu

podlegającego przepisom usm, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, z zastrzeżeniem ust. 14.

3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

4. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji.

5. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

6. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego:

1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę;

2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje prawo;

3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2);

4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;

5) numer telefonu lub ewentualnie adres email;

7. W formie pisemnej winny być także deklarowane – w terminie 7 dni od zaistnienia określonych okoliczności, wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. W przypadku niedopełnienia tego obowiązku spółdzielnia uznaje, że dotychczasowe dane są aktualne.

8. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.

9. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta przez Zarząd na posiedzeniu w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia deklaracji.

10. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia winno zawierać uzasadnienie.

11. W terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale Zarządu odmawiającej przyjęcia ubiegający się o członkostwo może wnieść odwołanie do Rady Nadzorczej.

12. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu trzech miesięcy od jego wniesienia i zawiadomić pisemnie odwołującego się o treści uchwały w ciągu 14 dni od jej podjęcia. Uchwała RN jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

13. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, osoby te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.

14. Jeżeli prawo odrębnej własności zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część z nich są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 13 i pozostają członkami Spółdzielni.

## § 15

Najemca nie może być członkiem Spółdzielni.

### C. Rejestr członków.

## § 16

1. Zarząd Spółdzielni lub osoba do tego upoważniona prowadzi w formie pisemnej lub elektronicznej rejestr członków zawierający:

- 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę;
- 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwać prawo;
- 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej jej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeśli jest inny niż w pkt 2);
- 4) PESEL osoby fizycznej lub NIP osoby prawnej;
- 5) numer telefonu i ewentualnie adres email;
- 6) wysokość wniesionych wkładów;
- 7) zmiany danych określonych w pkt 1) - 6)
- 8) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków;
- 9) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.

2. Członek Spółdzielni, jego małżonek, wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr w obecności pracownika Spółdzielni.

### D. Prawa i obowiązki członków.

## § 17

1. Członkowi Spółdzielni przysługują uprawnienia wynikające ze Statutu oraz przepisów ustawy prawo spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a w szczególności:

- 1) bierne i czynne prawo wyborcze do organów Spółdzielni;
- 2) ubiegania się o zawarcie ze Spółdzielnią umów o przekształcenie posiadanych praw do lokali w prawo własności, o budowę lokalu, o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o ustanowienie odrębnej własności lokalu, na warunkach określonych w statucie i um; ;
- 3) ubiegania się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o ustanowienie ułamkowego udziału we współwłasności w wielostanowiskowym garażu, jeżeli przysługuje mu do tego lokalu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- 4) żądania kalkulacji wysokości opłat za używanie lokali i kwestionowania zasadności zmiany wysokości tych opłat, co nie zwalnia z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości do czasu wyjaśnienia sprawy;
- 5) korzystania z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni osobiście a także przez członków rodziny i osoby wspólnie zamieszkałe;

6) otrzymania odpisu Statutu i regulaminów oraz kopii protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołu z lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Uprawnienia te nie obejmują fragmentów treści protokołów obrad organów spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych albo tajemnicę handlową. Koszty sporządzenia odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Statut Spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły obrad, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdania finansowe powinny być niezwłocznie udostępniane na stronie internetowej Spółdzielni;

7) brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni, zgłaszania wniosków w sprawach związanych z realizacją przez Spółdzielnię jej zadań;

8) dochodzenia swoich uprawnień w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i na drodze sądowej.

2. Niezależnie od innych uregulowań Statutu członek Spółdzielni obowiązany jest przede wszystkim stosować się do jego postanowień oraz wydanych na podstawie Statutu regulaminów i uchwał organów Spółdzielni a ponadto:

1) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie mienia spółdzielczego i jego ochronę;

2) utrzymywać lokal w należytym stanie technicznym i sanitarnym;

3) korzystać z lokalu oraz z pomieszczeń i urządzeń wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem i w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym;

4) stosować się do postanowień regulaminu porządku domowego;

5) udostępnić na żądanie Spółdzielni wejście do lokalu w celu dokonania przeglądu, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii;

6) w razie wykonywania prac remontowych przestrzegać odpowiednich przepisów prawa budowlanego oraz regulaminów Spółdzielni.

#### **E. Ustanie członkostwa.**

#### **§18**

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

1) śmierci osoby fizycznej lub ustania osoby prawnej;

2) zaistnienia okoliczności, o których mowa w § 21;

3) likwidacji Spółdzielni.

4) wystąpienia członka, któremu przysługuje prawo odrębnej własności lokalu.

2. Członek, któremu przysługuje prawo odrębnej własności lokalu może w każdym czasie wystąpić ze Spółdzielni, składając oświadczenie o wypowiedzeniu członkostwa. Wypowiedzenie powinno być złożone w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Okres wypowiedzenia wynosi 14 dni i rozpoczyna się pierwszego dnia po dniu, w którym oświadczenie o wypowiedzeniu zostało złożone.

Za datę wystąpienia ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia. Na uzasadniony wniosek członka okres wypowiedzenia może być, za zgodą Zarządu skrócony.

## § 19

1. Członka zmarłego skreśla Zarząd Spółdzielni z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla Zarząd z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania jej osobowości prawnej.
3. W przypadku śmierci członka Spółdzielni, któremu przysługuje prawo odrębnej własności, opłaty mieszkaniowe są naliczane jak dla członka przez okres 1-go roku, chyba że przed upływem roku od śmierci członka nastąpi podział spadku.

## § 20

W przypadkach określonych w § 19 ust. 1 i 2, Zarząd stwierdza wymienione okoliczności na posiedzeniu i dokonuje wpisu w rejestrze członków.

## § 21

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:

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

2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24<sup>1</sup> u.s.m. uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały, chyba że uchwała zaczyna obowiązywać od innej daty.

3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.

4. Jeśli członkowi przysługuje w danej Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

5. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 9.09.2017 r. nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

6. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w ust 1 - 5 Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonuje wpisu w protokole z posiedzenia. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.

### **III. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze**

#### **§ 22**

1. Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia 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. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają możliwości dochodzenia przez członków swych praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

#### **§ 23**

1. Wniosek członka skierowany do zarządu powinien być rozpoznany w ciągu 30 dni od daty złożenia.
2. Jeżeli rozpatrzenie wniosku w tym terminie nie jest możliwe, zarząd zobowiązany jest zawiadomić o tym zainteresowanego członka, wskazując równocześnie dodatkowy termin, w którym wniosek zostanie rozpatrzony. Termin ten nie może być dłuższy niż 30 dni.

#### **§ 24**

1. O sposobie załatwienia wniosku członek powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 14 dni od jego rozpatrzenia przez Zarząd.
2. Pismo zawiadamiające o negatywnym załatwieniu wniosku winno zawierać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia oraz skutkach niezachowania tego terminu.
3. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.

#### **§ 25**

1. Rada powinna rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu trzech miesięcy od dnia wniesienia.
2. Uchwała Rady podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis tej uchwały wraz z uzasadnieniem oraz pouczeniem o trybie zaskarżenia wysyła się zainteresowanemu członkowi w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia.

#### **§ 26**

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

3. Postanowienia § 24 ust. 2 statutu stosuje się odpowiednio.

4. Zainteresowany członek powinien być zawiadomiony o czasie i miejscu WZSM przynajmniej na 7 dni przed terminem zebrania na którym będzie rozpatrywane jego odwołanie.

5. Niestawiennictwo zainteresowanego członka nie wstrzymuje rozpatrzenia sprawy, jeżeli został on zawiadomiony w sposób określony w ust. 4. To samo dotyczy sytuacji, w której zawiadomienie nie mogło być doręczone, ponieważ członek nie zawiadomił Spółdzielni o zmianie adresu, lub nie odebrał zawiadomienia.

6. Uchwała WZSM jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis tej uchwały wraz z uzasadnieniem doręcza się zainteresowanemu za potwierdzeniem odbioru w terminie 14 dni od daty jej podjęcia.

#### **IV. Organy Spółdzielni**

##### **§ 27**

1. Organami spółdzielni są:

A) Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej;

B) Rada Nadzorcza;

C) Zarząd.

2. W skład organów Spółdzielni, z wyłączeniem Zarządu, mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni albo osoby wskazane przez osoby prawne będące jej członkami.

3. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 lit. A), B) i C) dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka tych organów następuje także w głosowaniu tajnym.

4. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

5. W przypadku naruszenia przez członka Rady zakazu konkurencji określonego w ust. 4 Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. W takim przypadku Rada składa niezwłocznie wniosek do Zarządu o umieszczenie w porządku obrad najbliższego walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej sprawy odwołania zawieszzonego w pełnieniu czynności członka Rady.

6. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu Spółdzielni.

7. W skład Rady nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i linii bocznej w pierwszym stopniu.

8. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka bądź członków Zarządu.

9. Członek Zarządu, Rady oraz Likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną swoim działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

## § 28

Tryb wyboru organów Spółdzielni, zwoływania posiedzeń, sposób obradowania, warunki podejmowania uchwał określa Statut oraz wydane na podstawie statutu regulaminy tych organów.

### A. Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej.

## § 29

1. Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. W Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni Mieszkaniowej mogą uczestniczyć z głosem doradczym: przedstawiciel Krajowej Rady Spółdzielczej, Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz zaproszeni przez Zarząd goście.
3. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
4. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego Członka.
5. Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.
6. Członek Spółdzielni uczestniczący osobiście w Walnym Zgromadzeniu może być równocześnie pełnomocnikiem tylko jednego członka.
7. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.

## § 30

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej należy:

- 1) Uchwalanie kierunków działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej;
- 2) Rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu;
- 3) Rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;
- 4) Podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat;
- 5) Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej;
- 6) Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych i występowania z nich;
- 7) Oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągać;

- 8) Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni;
- 9) Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady;
- 10) Uchwalanie zmian Statutu;
- 11) Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni, ze związku spółdzielczego oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie;
- 12) Wybór delegatów na zjazd związku spółdzielczego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona;
- 13) Wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej;
- 14) Uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.

### § 31

1. Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej zwołuje Zarząd co najmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej także na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej;
  - 2) przynajmniej jednej dziesiątej członków Spółdzielni. W tym przypadku Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej zwołuje się w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, wraz z uzasadnieniem i informacją o opinii prawnej powinny być wykładane oraz udostępniane na stronie internetowej Spółdzielni na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej.
6. Członkowie mają prawo zgłaszać na piśmie projekty i żądania, o których mowa w ust. 5 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej. Projekt uchwały zgłaszany przez członków Spółdzielni musi być poparty poprzez jego podpisanie przez co najmniej 10 członków.
7. Członek ma prawo do zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na trzy dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej.
8. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni Mieszkaniowej projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

9. Dokumenty będące przedmiotem obrad tj. sprawozdania z działalności Zarządu, Rady Nadzorczej, sprawozdania finansowe Spółdzielni oraz Regulamin Walnego Zgromadzenia powinny być wyłożone w siedzibie Spółdzielni na co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia S.M. „Wiecha”.

## § 32

1. O czasie, miejscu i projekcie porządku obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej Zarząd zawiadamia wszystkich członków na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej. Zawiadomienie powinno zawierać informację o czasie, miejscu porządku obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad a także informację o prawie członków do zapoznania się z tymi dokumentami.

2. Pisemne zawiadomienia powinny być rozwieszone we wszystkich klatkach budynku S.M. „Wiecha” oraz udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni. Członkom, którzy zgłosili inny adres zamieszkania lub adres do korespondencji znajdujący się poza zasobami S.M. „Wiecha” zawiadomienie będzie przesyłane listem zwykłym na wskazany adres.

3. O czasie, miejscu i porządku obrad, Związek Rewizyjny i Krajowa Rada Spółdzielcza powinni być zawiadomieni na 14 dni przed terminem zebrania.

## § 33

1. Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w poprzednich paragrafach.

2. Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

3. Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

4. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, w tym uchwała o odwołaniu członka Zarządu w przypadku nie udzielenia mu absolutorium, z wyjątkiem przypadków gdzie Pr. sp. lub Statut wymagają kwalifikowanej większości. Przy obliczaniu wymaganej dla podjęcia uchwały większości głosów uwzględnia się głosy oddane za uchwałą w stosunku do liczby wszystkich członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Większość kwalifikowana wymagana jest:

- 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu;
- 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady;
- 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni;
- 3/4 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.

5. Głosowanie odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni, odwołania członka Rady i Zarządu, oraz udzielenia absolutorium członkom Zarządu.

6. Uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy. Członek może zaskarżyć do sądu każdą uchwałę z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami Statutu. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd.

## § 34

### 1. Tryb obradowania i podejmowania uchwał:

#### 1) Otwarcie Walnego Zgromadzenia i wybór Prezydium.

a) obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny delegowany przez Radę jej członek;

b) otwierający obrady zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący i sekretarz;

c) wyboru Prezydium dokonuje się z grona członków spółdzielni obecnych na zebraniu.

2) Porządek obrad: Po dokonaniu wyboru Prezydium, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza dyskusję na temat przygotowanego przez Zarząd porządku obrad, uzupełnionego o żądania członków wniesione zgodnie ze statutem.

#### 3) Wybór i zadania Komisji.

Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu wybierają ze swego grona następujące Komisje:

a) Komisję Mandatowo - Skrutacyjną w składzie 3 do 5 osób, której zadaniem jest:

- sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia;
- sprawdzenie ważności mandatów pełnomocników osób prawnych członków Spółdzielni oraz przedstawicieli członków z ograniczoną odpowiedzialnością do czynności prawnych lub całkowicie jej pozbawionych;
- stwierdzenie, czy Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania ważnych uchwał;
- przeprowadzanie głosowań i obliczanie wyników głosowań.

b) Komisję Wyborczą w składzie 3 do 5 osób, której zadaniem jest sporządzenie listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej, na Zjazd Związku Rewizyjnego i Krajowej Rady Spółdzielczej;

c) Komisję Wnioskową w składzie 3 osób, której zadaniem jest zarejestrowanie zgłoszonych wniosków oraz ich sprawdzenie pod względem formalnym, przedłożenie Walnemu Zgromadzeniu celem skierowania do dalszego załatwienia według właściwości;

d) inne Komisje w miarę potrzeb.

#### 4) Tryb pracy Komisji.

a) każda Komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego i sekretarza. Decyzje Komisji zapadają większością głosów. Członek komisji ma prawo zgłosić do protokołu zdanie odrębne wraz z uzasadnieniem swego stanowiska wobec Walnego zgromadzenia;

b) z czynności Komisji sporządza się protokoły, które po podpisaniu przez przewodniczącego Komisji i sekretarza są przekazywane Sekretarzowi Walnego Zgromadzenia;

c) przewodniczący Komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności Komisji i przedstawiają wnioski.

#### 5) Zasady obradowania.

a) Przewodniczący Walnego Zgromadzenia, po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad, otwiera na jej temat dyskusję, informując przed jej rozpoczęciem o ilości osób zgłoszonych do dyskusji, a następnie udziela głosu osobom w kolejności zgłaszania się, respektując kolejność zgłoszeń. Zgłoszenia do udziału w dyskusji we wskazanym punkcie obrad składane są przed jej rozpoczęciem na piśmie z podaniem imienia i nazwiska do Prezydium Walnego Zgromadzenia, które kompletuje listę i przekazuje ją Przewodniczącemu obrad. Za zgodą większości obecnych dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie, a także może zostać ograniczony czas wypowiedzi do określonego limitu;

b) Członek Zarządu, Rady Nadzorczej, przedstawiciel Krajowej Rady spółdzielczej ma prawo zabierania głosu poza kolejnością;

c) Przewodniczący ma prawo przywołać mówcę do porządku, jeżeli w swej wypowiedzi odbiega on od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla przemówień. Osobom nie stosującym się do uwag Przewodniczący może odebrać głos;

d) Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już się wypowiedziała;

e) w sprawach formalnych Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie obradowania i głosowania, w szczególności dotyczące:

- głosowania bez przeprowadzenia dyskusji;
- zamknięcia dyskusji;
- zamknięcia listy mówców;
- ograniczenia czasu przemówień;
- zarządzenia przerwy w obradach;
- kolejności i sposobu głosowania wniosków;
- zamknięcia listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej;
- nie odczytywania sprawozdań i informacji, których treść była udostępniona członkom Spółdzielni.

f) w dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi. Wnioski formalne Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów;

g) wnioski w sprawach objętych porządkiem obrad oraz oświadczenia do protokołu powinny być składane na piśmie z podaniem imienia i nazwiska wnioskodawcy. Przewodniczący Prezydium określi jaki jest ostateczny termin zgłaszania wniosków do Komisji Wnioskowej;

h) w sprawach nie uregulowanych w pkt 5) rozstrzyga Prezydium Walnego Zgromadzenia.

6) Uchwały i wnioski.

a) uchwały Walnego Zgromadzenia mogą zapadać jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad. Zastrzeżenie to nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w razie nie udzielenia mu absolutorium.

b) obecni na Walnym Zgromadzeniu mogą zgłaszać wnioski również w sprawach nie objętych porządkiem obrad. Wnioski te są przedstawiane w punkcie „wolne wnioski”, nie są przyjmowane w

formie uchwały lecz kierowane są do Zarządu w celu przekazania ich do rozpatrzenia przez Radę Nadzorczą lub Zarząd Spółdzielni według właściwości i wymagają omówienia na następnym Walnym Zgromadzeniu.

#### 7) Sposób głosowania.

a) głosowanie może odbywać się za pomocą kart do głosowania lub przy zastosowaniu systemu elektronicznego liczenia głosów. O sposobie głosowania decyduje Zarząd jako organ odpowiedzialny za zwoływanie Walnych Zgromadzeń. Wydruki potwierdzające przebieg głosowania za pomocą systemu elektronicznego po jego zakończeniu przekazuje się komisji Mandatowo - Skrutacyjnej;

b) na żądanie 1/10 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu Przewodniczący zarządza głosowanie tajne również w innych sprawach z wyłączeniem wyboru Prezydium walnego Zgromadzenia.

#### 8) Ustalenie listy kandydatów do Rady nadzorczej.

a) kandydatów na członków Rady Nadzorczej zgłaszają imiennie członkowie Spółdzielni obecni na Walnym Zgromadzeniu przy zachowaniu zasad określonych w Statucie. Osoba zgłaszająca ma równocześnie obowiązek krótko uzasadnić swoją propozycję przedstawiając kandydata. Liczba zgłoszeń kandydatów jest nieograniczona;

b) do zgłoszenia kandydata nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie, oświadczenie, że jest członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej „Wiecha” lub reprezentuje osobę prawną będącą członkiem tej Spółdzielni oraz spełnia wymogi określone w statucie;

c) Komisja wyborcza wstępnie ustala listę kandydatów umieszczając zgłoszone nazwiska w kolejności alfabetycznej;

d) przed zamknięciem listy, na wezwanie Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia kandydaci składają kolejno oświadczenie co do zgody na kandydowanie oraz co do członkostwa w SM Wiecha lub reprezentowania osoby prawnej będącej członkiem Spółdzielni. Ponadto zobowiązani są do złożenia pisemnego oświadczenia o:

- nie zatrudnieniu w SM Wiecha,
- nie prowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec SM Wiecha,
- nie pozostawianiu w sporze sądowym z SM Wiecha,
- nie zaleganiu z opłatami za lokale i z tytułu innych zobowiązań,
- niekaralności za przestępstwa gospodarcze, przeciwko mieniu i przeciwko dokumentom, nie świadczeniu usług, dostaw towarów i wykonywaniu robót, a także najmu i dzierżawy składników majątku SM Wiecha z przeznaczeniem na działalność gospodarczą w czasie sprawowania mandatu członka Rady Nadzorczej;

e) po ustaleniu przez Komisję Wyborczą ostatecznej listy kandydatów, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza prezentację kandydatów. Zebrani członkowie mają prawo do zadawania kandydatom pytań oraz zgłaszania uzasadnionych zastrzeżeń. Jeżeli zgłoszony kandydat nie jest obecny na Walnym Zgromadzeniu, odpowiedzi udziela osoba zgłaszająca.

#### 9) Procedura wyborcza.

a) jeżeli nie stosuje się systemu elektronicznego głosowania i liczenia głosów, wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart do głosowania, na których Komisja Skrutacyjna umieszcza nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Karty do głosowania winny być opatrzone pieczęcią firmową Spółdzielni. Wypełnione karty do głosowania rozdają członkowie Komisji Mandatowo - Skrutacyjnej bezpośrednio przed głosowaniem. Głosowanie odbywa się przez złożenie w obecności Komisji skrutacyjnej karty do urny przez poszczególne osoby, podchodzące do urny po wyczytaniu ich nazwisk z listy obecności. Członkowie Komisji Mandatowo - Skrutacyjnej mają obowiązek zaznaczyć na liście obecności przy nazwisku danej osoby fakt oddania głosu poprzez umieszczenie adnotacji głosowano. Powyższe zasady stosuje się odpowiednio przy głosowaniu nad odwołaniem członków Rady Nadzorczej oraz w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu;

b) głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje. Liczba dokonanych skreśleń musi być taka, aby na liście pozostało co najwyżej tyle nazwisk ile jest miejsc do obsadzenia w Radzie;

c) głos uważany jest za nieważny, jeśli na liście pozostało więcej nie skreślonych nazwisk niż wynika to z postanowień zawartych wyżej lub też gdy przekreślono całą kartę do głosowania, skreślenie każdego kandydata z osobna nie jest uważane za skreślenie całej listy, a zatem taki głos jest ważny. Nazwiska dopisane przez głosującego do umieszczonej na karcie do głosowania listy wyborczej powodują nieważność głosu;

d) liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo - Skrutacyjna. Przewodniczący Komisji, po sporządzeniu protokołu i podpisaniu go przez członków Komisji, ogłasza wyniki głosowania podając liczbę głosów oddanych na każdego kandydata;

e) niezależnie od zastosowanego systemu głosowania i liczenia głosów, za osoby wybrane do Rady Nadzorczej uważa się kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów przy uwzględnieniu wymogu zawartego w § 33 ust. 4 Statutu;

f) jeżeli w pierwszej turze głosowania nie zostały obsadzone wszystkie miejsca w Radzie Nadzorczej to w kolejnych głosowaniach bierze udział tylu kandydatów ile pozostało nie obsadzonych mandatów plus jedna osoba, którzy w poprzednim głosowaniu uzyskali kolejno najwięcej głosów. W razie równej ilości uzyskanych głosów w poprzednim głosowaniu przed dwu lub więcej kandydatów, na liście umieszcza się wszystkie te osoby. Zasada ta nie narusza postanowień zawartych w pkt 9) lit. g);

g) jeżeli w wyniku wyborów dwie lub więcej osób uzyska równą liczbę głosów co spowodowałoby przekroczenie ilości osób, która miała być wybrana, o osobie wybranej w skład Rady Nadzorczej decyduje dodatkowe głosowanie, przy czym na karcie do głosowania umieszcza się tylko nazwiska osób, które uzyskały równą ilość głosów.

10) W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu, Walne Zgromadzenie w głosowaniu uzupełniającym wybiera na jego miejsce nowego członka do końca kadencji odchodzącego członka Rady. W pierwszej kolejności przeprowadza się wybory na 3-letnią kadencję a w następnej kolejności wybory uzupełniające.

11) Zakończenie Obrad Walnego Zgromadzenia.

Przewodniczący Zebrania po odebraniu od Przewodniczących Komisji kompletnych protokołów, stwierdzeniu, iż nikt z zebranych nie zgłasza uwag i zastrzeżeń do przebiegu obrad oraz po stwierdzeniu wyczerpania porządku obrad, ogłasza zakończenie obrad Walnego Zgromadzenia.

12) Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania przez Zarząd Walnego Zgromadzenia celem kontynuowania obrad przerwanych Walnego Zgromadzenia.

13) Postanowienia końcowe.

a) profesjonalne protokołowanie oraz nagrywanie przebiegu obrad zapewnia Zarząd Spółdzielni. O nagrywaniu przebiegu obrad osoby biorące udział w obradach Walnego Zgromadzenia powinny być uprzedzone;

b) z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół. Protokół winien być sporządzony i podpisany przez przewodniczącego i sekretarza w terminie do 14 dni roboczych od zakończenia obrad. Protokół winien zawierać datę, porządek obrad, krótki opis dyskusji, oświadczenia złożone do protokołu, treść podjętych uchwał i w formie załącznika wszystkie materiały stanowiące podstawę podjętych uchwał. Przy uchwałach należy podać liczbę oddanych głosów za uchwałą, przeciw uchwale i wstrzymujących się i ogólną liczbę członków obecnych w chwili głosowania. Lista obecności oraz protokoły Komisji stanowią załączniki do protokołu;

c) sprawy dotyczące obradowania a nie uregulowane w przepisach powyższych rozstrzyga Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym;

d) w kwestiach porządkowych decyzje podejmuje Prezydium Walnego Zgromadzenia.

2. Protokoły są jawne dla członków, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.

3. Protokoły przechowuje Zarząd przez 10 lat.

4. Uchwała Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej sprzeczna z ustawą jest nieważna.

5. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interes Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.

6. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej.

7. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Zgromadzenia, jeśli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni Mieszkaniowej na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej.

8. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego za pomocą listu poleconego z potwierdzeniem odbioru.

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

## B. Rada Nadzorcza

### § 35

1. Rada składa się z 3 członków wybieranych przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej spośród członków Spółdzielni. W skład Rady nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy członka Rady ze Spółdzielnią Mieszkaniową Wiecha ustaje jego członkostwo w Radzie.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady może być wybrana osoba nie będąca członkiem, wskazana przez osobę prawną.
3. Kadencja członka Rady Nadzorczej trwa 3 lata. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje. Członek Rady Nadzorczej, który pełnił tę funkcję przez dwie kolejne kadencje może być ponownie wybrany w skład Rady po upływie jednej pełnej kadencji tj. trzech lat.
4. Kadencja członka Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej, na którym dokonano jego wyboru na członka Rady, do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej po upływie trzech lat od wyboru, którego porządek obrad przewidywał zatwierdzenie sprawozdania finansowego za rok ubiegły.

### § 36

1. Mandat członka Rady wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania przez organ, który dokonał wyboru;
  - 2) zrzeczenia się mandatu;
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni;
  - 4) powołania w skład Zarządu lub na pełnomocnika Zarządu na okres dłuższy niż 3 miesiące;
  - 5) podania nieprawdziwych danych w pisemnym oświadczeniu złożonym na Walnym Zgromadzeniu przed wyborem na członka Rady Nadzorczej.
3. Na miejsce członka Rady, który utracił mandat, na czas pozostający do upływu jego kadencji, wybierany jest inny członek Spółdzielni na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni Mieszkaniowej. Do czasu wyboru uzupełniającego, Rada pracuje w zmniejszonym składzie.

### § 37

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. Uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
2. Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
  - 1) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych;
  - 2) powoływanie biegłego rewidenta do badania rocznego sprawozdania finansowego;
  - 3) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków;

- 4) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków;
- 5) wyrażanie zgody na spisywanie w straty Spółdzielni należności przekraczających pięciokrotną kwotę najniższego wynagrodzenia ogłaszanego przez GUS w kwartale poprzedzającym dokonanie operacji finansowej.
3. Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia lub obciążenia nieruchomości oraz nabycia, powołania zakładu lub innej jednostki organizacyjnej.
4. Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich.
5. Zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni.
6. Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.
7. Składanie Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni Mieszkaniowej sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.
8. Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych.
9. Wybór i odwoływanie członków Zarządu oraz ustalanie wysokości ich wynagrodzeń.
10. Wnioskowanie do Zarządu o nakazanie sprzedaży własnościowego prawa do lokalu w sytuacji przewidzianej w art. 1710 usm.
11. Zwoływanie Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w warunkach określonych w Statucie.
12. Podejmowanie uchwał w sprawie wysokości składników opłat eksploatacyjnych i remontowych dotyczących lokali, części wspólnych nieruchomości, mienia Spółdzielni i działalności społeczno – kulturalnej, zależnych od Spółdzielni, zajmowanych na zasadach spółdzielczego prawa do lokalu oraz odrębnej własności zarówno przez członków, jak i nie członków Spółdzielni,
13. podejmowanie uchwał w przedmiocie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkalnymi i ustalania wysokości opłat z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych i boksów garażowych zależnych od Spółdzielni w oparciu o faktyczne poniesione koszty,
14. Nadzór nad wykonaniem wniosków polustracyjnych.

### § 38

1. Posiedzenia Rady zwołuje jej Przewodniczący lub w razie jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
2. Posiedzenie Rady może być również zwołane na wniosek trzech członków Rady lub na wniosek Zarządu, które winno odbyć się w terminie do 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej po wyborach w celu jej ukonstytuowania się, zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej nie później niż w terminie 7 dni od daty odbycia Walnego Zgromadzenia.

## § 39

1. Skład Rady Nadzorczej jest następujący:

- a) Przewodniczący
- b) Zastępca
- b) Sekretarz

## § 40

1. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy sposób i zakres jej działania, tryb zwoływania posiedzeń i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej.

2. W celu wykonania swoich zadań kontrolnych z określonym każdorazowo celem i zakresem kontroli, Rada może żądać, a Zarząd ma obowiązek niezwłocznie udostępnić dokumenty wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, księgi i inne dokumenty będące w posiadaniu Spółdzielni, w tym akta osobowe, płacowe i umowy cywilno-prawne, oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów szczególnych.

### C. Zarząd

## § 41

- 1. Zarząd składa się z 2 członków, w tym Prezesa i Zastępcy Prezesa
- 2. Członków Zarządu wybiera na okres 6 lat Walne Zgromadzenie w tajnym głosowaniu.
- 3. Walne Zgromadzenie odwołuje członków Zarządu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.

## § 42

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w Statucie lub Prawie Spółdzielczym dla innych organów, a w szczególności:

- 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni;
- 2) zawieranie umów o budowę lokali;
- 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali;
- 4) zawieranie umów o przeniesienie własności lokali;
- 5) zawieranie umów o ustanowienie odrębnych własności;
- 6) zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów;
- 7) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnych;
- 8) prowadzenie działalności gospodarczej Spółdzielni w ramach uchwalanych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;
- 9) zabezpieczenie majątku Spółdzielni;

- 10) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni Mieszkaniowej;
  - 11) zwoływanie Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej;
  - 12) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań;
  - 13) współdziałanie z terenowymi organizacjami administracji państwowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, gospodarczymi, społecznymi i innymi;
  - 14) składanie sprawozdań ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni Mieszkaniowej;
  - 15) odpisywanie na straty o ile wartość straty nie przekroczy pięciokrotnej kwoty najniższego wynagrodzenia ustalonego przez GUS w kwartale poprzedzającym dokonanie operacji gospodarczej;
  - 16) prowadzenie rejestru członków.
4. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni Mieszkaniowej.
5. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu, lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik lub prokurent.
6. Zarząd zobowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni Mieszkaniowej informację o realizacji wniosków polustracyjnych.
7. Na żądanie członka Spółdzielni Zarząd zobowiązany jest udostępnić mu protokół lustracji, wnioski polustracyjne oraz informację o ich realizacji, po pokryciu kosztów sporządzenia kopii.

#### **§ 43**

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

#### **§ 44**

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez Prezesa Zarządu, a w przypadku jego nieobecności – przez Zastępcę Prezesa.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **V. Tytuły prawne do lokali**

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

#### **§ 45**

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

w usm i w Statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni i jego małżonka.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.

3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie tego prawa. Umowa winna być zawarta na piśmie pod rygorem nieważności.

5. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się przepisy o ochronie własności.

6. Wynajmowanie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lokalu lub jego części wymaga zgody Spółdzielni, jeżeli związane jest ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałooby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

7. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu. Jeżeli Spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

#### § 46

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego 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 terminu zakończenia inwestycji oraz okoliczności w jakich może nastąpić przesunięcie terminu zakończenia budowy, warunków rozwiązywania umowy;
- 5) określenie trybu zgłaszania usterek oraz zasad ich usuwania; określenie zakończenia;
- 6) określenie położenia, powierzchni lokalu oraz ewentualnych pomieszczeń przynależnych;
- 7) wskazanie osób, które będą zamieszkiwać w tym lokalu;
- 8) pouczenie, że koszty zadania inwestycyjnego, przypadające na poszczególne lokale oraz wysokość wkładów mieszkaniowych ustala się dwuetapowo: wstępnie – przy podpisywaniu umowy o budowę

lokalu, ostatecznie – po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, które winno nastąpić w ciągu 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę określoną w ust. 1.

3. Osoba, o której mowa w ust. 1 wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w umowie o której mowa w ust. 1 w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

#### § 47

1. W przypadku śmierci osoby będącej stroną umowy o budowę, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, osobom bliskim, które miały wspólnie zamieszkiwać w tym lokalu z osobą będącą stroną umowy o budowę, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu. Osoba ta staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę zmarłą.

2. Do zachowania roszczeń o których mowa w ust. 1 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

3. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych o wyborze osoby uprawnionej rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

4. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni, o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie wobec spółdzielni za opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem lokalu, określone w Statucie.

#### § 48

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub jego unieważnienia byli małżonkowie powinni zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, byli małżonkowie odpowiadają wobec Spółdzielni solidarnie za opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem lokalu, określone w Statucie.

#### § 49

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców zmarłego do dziedziczenia wkładu mieszkaniowego.

3. Małżonek o którym mowa w ust. 1 w umowie przeniesienia własności zobowiązuje się do dokonania rozliczeń bezpośrednio z ewentualnymi spadkobiercami.

4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci osoby uprawnionej lub innych przypadkach, o których mowa w Statucie, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jej osobom bliskim.

5. Osobą bliską jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona, oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

6. Umowy, o których mowa w ust. 4 zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub w przydziale lokalu.

## § 50

Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa w przypadku:

- 1) śmierci osoby, której przysługuje prawo do lokalu, chyba, że prawo przysługuje małżonkom;
- 2) orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu prawa.

2. Spółdzielnia reprezentowana przez Zarząd może wystąpić do sądu z żądaniem orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku:

- 1) zaległości z zapłatą opłat eksploatacyjnych i remontowych określonych w statucie z tytułu posiadania lokalu za okres co najmniej 6 miesięcy. Przez zaległości z zapłatą opłat rozumie się zaległości bieżące i zasądzone przez sąd, odsetki, opłaty sądowe i egzekucyjne;
- 2) rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, albo
- 3) niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego uciążliwym korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej.

3. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w ust 2 pkt. 1) nie można orzec o wygaśnięciu tego prawa, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeśli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.

4. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu tego prawa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga.

5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia sądu o wygaśnięciu tego prawa.

## § 51

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy lokal ten nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie art. 11 ust. 2 u.s.m., Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na finansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

2. Przez wkład zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu rozumie się wartość rynkową lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
- 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
  - 2) opróżnienie lokalu, chyba, że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nie opróżnienia lokalu.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 pkt 1) z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat o których mowa w § 51 ust. 2 pkt. 1) a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
5. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
6. Przez określone w ust. 5 wniesienie wkładu mieszkaniowego rozumie się również przedstawienie przez zobowiązanego rozliczenia ze wszystkimi uprawnionymi do zwrotu wkładu.
7. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

## § 52

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem ust. 2 ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z regulaminem zbywania lokali w przetargach uchwalonym przez Radę Nadzorczą, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i zgłoszenia się osób bliskich określonych w § 50 ust. 5, Spółdzielnia ogłasza przetarg nie później niż w ciągu roku od dnia opróżnienia lokalu, jeżeli osoby bliskie nie złożyły zapewnienia nabycia lokalu.
3. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu na stronie internetowej, w gablotach budynków oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
4. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
5. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
- 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16 ust. 1 u.s.m.;
  - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 u.s.m, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

6. Spółdzielnia może unieważnić przetarg bez podania przyczyn do momentu przeniesienia własności bez prawa dochodzenia jakichkolwiek roszczeń przez uczestników przetargu.

#### § 53

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### § 54

1. Przepisów § 53 nie stosuje się do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Dla takich lokali, w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia mieszkaniowa może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

2. Lokale mieszkalne oraz inne części przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, w szczególności garaże i miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych, wybudowane przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębniane na własność ani zbywane jako udziały we współwłasności nieruchomości, na której zrealizowano przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane.

#### § 55

1. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie tego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku.

Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w Spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

2. 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 podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

**B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu i miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.**

#### **§ 56**

Zasady nabywania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oraz lokalu o innym przeznaczeniu i miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym regulują odpowiednie przepisy części II A Statutu „Nabycie członkostwa”.

#### **§ 57**

1. Spółdzielcze własnościowe do lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu i miejsca w garażu wielostanowiskowym jako ograniczone prawo rzeczowe, jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Umowa zbycia prawa określonego w ust. 1 powinna być zawarta w formie aktu notarialnego i obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część określonego w ust. 1 spółdzielczego własnościowego prawa. Pozostałym współuprawnionym z tytułu tego prawa przysługuje prawo pierwokupu.
4. Umowa zbycia ułamkowej części określonego w ust. 1 prawa zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

#### **§ 58**

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

#### **§ 59**

1. W przypadkach gdy usm przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo nabyte w sposób przewidziany w ust. 1 Spółdzielnia obowiązana jest zbyć w terminie 6 miesięcy od daty nabycia prawa licząc, w takim przypadku stosuje się zapis § 58 ust. 3 Statutu.

#### **§ 60**

Do egzekucji z własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu i miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

#### **§ 61**

1. W razie śmierci osoby, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym spadkobierca powinien w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku przedstawić Spółdzielni prawomocne stwierdzenie nabycia spadku.
2. Jeśli prawo to 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, pełnomocnika wyznaczy sąd.

3. Pełnomocnik i przedstawiciel osoby prawnej uprawnieni są do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni Mieszkaniowej.

4. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo przysługiwało wspólnie, przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio.

## **§ 62**

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka 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 miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni na piśmie o tej czynności.

2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa.

### **C. Prawo odrębnej własności lokalu.**

## **§ 63**

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać w szczególności:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na ten lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia kosztów budowy lokalu;
- 3) określenie zasad ustalania kosztów budowy lokalu;
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
- 5) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności w jakich może nastąpić przesunięcie terminu zakończenia budowy;
- 6) określenie trybu zgłaszania usterek oraz zasad ich usuwania;
- 7) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę oraz zwrotu części wpłaconego wkładu.

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

3. Przepisów ust. 1 pkt 2) i 3) oraz ust. 2 nie stosuje się do osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobjmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.

4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

#### § 64

1. Z chwilą zawarcia umowy, której przedmiotem jest ustanowienie odrębnej własności, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.

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

#### § 65

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, której przysługuje ekspektatywa własności.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, której przysługuje ekspektatywa własności, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego, lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

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

#### § 66

Na żądanie członka Spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

#### § 67

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, której przysługuje ekspektatywa własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, która podpisała umowę o budowę lokalu, jeżeli wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

#### § 68

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

#### § 69

Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy o ustanowienie odrębnej własności lokali.

## **§70**

Z członkiem ubiegającym się o budowę miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę na zasadach i w trybie określonym dla umów o budowę lokalu, z tym, że po wybudowaniu Spółdzielnia przeniesie na członka lub osoby przez niego wskazane ułamkowy udział we współwłasności tego garażu przy zachowaniu zasady, że udziały we współwłasności są równe.

## **§ 71**

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 nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

### **D. Najem lokali i dzierżawa gruntów.**

## **§ 72**

1. Spółdzielnia może wynajmować wolne lokale mieszkalne, użytkowe, garaże oraz miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych.
2. Spółdzielnia może wydzierżawiać grunty będące jej własnością lub współwłasnością oraz w użytkowaniu wieczystym.
3. Warunki najmu oraz dzierżawy określa umowa zawarta pomiędzy Spółdzielnią a najemcą lub dzierżawcą.

### **E. Zamiana lokali.**

## **§ 73**

1. Członkowie Spółdzielni mogą dokonywać między sobą zamiany zajmowanych lokali, jak również zamiany mieszkań z członkami innych spółdzielni, najemcami lokali należących do zasobów gminy lub innego dysponenta stale wynajmującego lokale, a także z właścicielami lokali stanowiących odrębną własność.
2. Skuteczność dokonanej zamiany mieszkania lokatorskiego jest uzależniona od dopełnienia wymagań przewidzianych w Statucie.
3. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych między sobą oraz z osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, zgodnie z obowiązującym regulaminem.

## **§ 74**

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

## **VI. Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.**

### **A. Zasady ogólne.**

#### **§ 75**

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

#### **§ 76**

1. Określenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa, dokonuje się w trzech etapach:

1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu inwestorskiego;

2) po rozpoczęciu robót budowlanych – z uwzględnieniem warunków finansowych umów zawartych z wykonawcami tych robót;

3) ostatecznie – po zakończeniu i rozliczeniu zadania inwestycyjnego, obejmującego budynki i towarzyszące im roboty zewnętrzne na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez spółdzielnię.

2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie trzech miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

#### **§ 77**

1. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą i zawierającego:

1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji i sposobu jej finansowania;

2) określenie rodzajowe wydatków zaliczanych do kosztów inwestycji;

3) określenie kosztów ewidencjonowanych i rozliczanych indywidualnie dla każdego budynku wchodzącego w zakres zadania inwestycyjnego oraz kosztów ewidencjonowanych wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczanych metodami pośrednimi (np. w stosunku do powierzchni, kubatury lub wielkości kosztów bezpośrednich);

4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeżeli przewidziana jest ich realizacja w budynku mieszkalnym;

5) określenie składników kosztów budowy części mieszkalnej, których rozliczenie na poszczególne lokale mieszkalne nastąpi proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali, a także składników kosztów kalkulowanych indywidualnie dla każdego mieszkania (koszty tzw. indywidualnego wykończenia lokalu: wyposażenie łazienki, kuchni, rodzaj wykładzin podłogowych, ściennych itp.);

6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych lokali mieszkalnych z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych (np. atrakcyjność);

7) zasady odpowiedzialności finansowej członka Spółdzielni za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy.

2. Regulamin, o którym mowa w ust. 1, powinien zostać udostępniony każdej osobie ubiegającej się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu. Przy zawieraniu umów o budowę członek potwierdza fakt zaznajomienia się z regulaminem.

#### **§ 78**

Wstępne ustalenie kosztów budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 76, stanowi podstawę określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

#### **§ 79**

Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Zarząd w formie uchwały w terminie 3 miesięcy od oddania budynku do użytkowania.

#### **§ 80**

Jeżeli wskutek nie wniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład Spółdzielnia poniosła szkodę (np. zaciągnęła kredyt, zapłaciła kary umowne, odsetki od nieterminowo regulowanych faktur itp.), członek ponosi pełne ryzyko z tym związane i zobowiązany jest do naprawienia powstałej z tego tytułu szkody.

### **B. Wkłady mieszkaniowe.**

#### **§ 81**

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 uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami, w części przypadającej na jego lokal.

#### **§ 82**

1. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z § 87 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu wraz z odsetkami.

2. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.

3. Zasada, o której mowa w ust. 2 nie dotyczy osób bliskich, którym przysługuje przewidziane w Statucie roszczenie do lokalu.

4. Nierozliczony wkład mieszkaniowy odziedziczony przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego oraz przekazany w drodze darowizny przez pozostałych spadkobierców nie wymaga uzupełnienia finansowego.

Dotyczy to także byłego małżonka, któremu wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, który otrzymał brakującą część wkładu mieszkaniowego w drodze umowy o częściowy podział majątku wspólnego po rozwodzie, zawartej z byłym małżonkiem, a także osób ubiegających się o ponowne zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, które to prawo wcześniej wygasło.

#### **§ 83**

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, 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 pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

#### **§ 84**

W przypadku modernizacji budynku członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego położonego w tym budynku, jest obowiązany uzupełnić wkład mieszkaniowy.

### **C. Wkłady budowlane.**

#### **§ 85**

Do wkładów budowlanych stosuje się odpowiednio przepisy § 82 ust. 1, 2 i 4 oraz § 84 Statutu.

### **D. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.**

#### **§ 86**

Wartość rynkową określa rzeczoznawca majątkowy na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Koszty wyceny wartości rynkowej lokalu pokrywa osoba, na rzecz której ma być wykonana.

#### **§ 87**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu wraz z odsetkami.

2. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu.

3. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany w pkt. 1 nie może być wyższy od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

4. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

## § 88

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia obowiązana jest wypłacić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu ustalana jest przy uwzględnieniu ust. 2 i 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 nie wniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

## § 89

1. W terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swe od niego wywodzą, są obowiązane do opróżnienia tego lokalu i przekazania go do dyspozycji Spółdzielni.
2. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia tym osobom innego lokalu.
3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio w przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.
4. Wpłata wkładu albo jego części powinna być dokonana w terminie 3 miesięcy od dnia przekazania do dyspozycji Spółdzielni lokalu, do którego wygasło spółdzielcze prawo.
5. Jeżeli jednak należność uzależniona jest od kwoty uzyskanej w przetargu wypłata z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie 2 miesięcy od daty rozstrzygnięcia przetargu.

### **VII. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali.**

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

## § 90

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 usm, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeśli Spółdzielnia korzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa;
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, lub

Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawarciu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego dokonuje się przeniesienia własności lokalu.

#### § 91

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z określonym w § 90 Statutu żądaniem przeniesienia własności lokalu, jeżeli brak jest osób uprawnionych; małżonka, dzieci i innych osób bliskich zamieszkałych razem z byłym członkiem, którym przysługuje roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku nie stosuje się przepisu Statutu dotyczącego rozliczenia z tytułu wkładu, oraz uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

**B. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, w tym garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.**

#### § 92

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:

1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami;

2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych i remontowych.

2. Spółdzielnia zawiera umowę w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności albo prawo wieczystego użytkowania gruntu na którym został wybudowany budynek.

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawarciu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której dokonuje się przeniesienia własności lokalu.

#### § 93

Wyliczone przez Spółdzielnię opłaty, o których mowa w § 92 Statutu, członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie nie przekraczającym 1 miesiąca od dnia pisemnego powiadomienia go o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

#### § 94

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z określonym w § 95 Statutu żądaniem przeniesienia własności lokalu jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu lub udziału we współwłasności garażu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu lub udział we współwłasności garażu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

## **§ 95**

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało członkowi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu bądź garażu.

2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu lub garażu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym może dochodzić zaspokojenia z lokalu lub garażu stanowiących odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

## **§ 96**

Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu lub garażu, do którego członkowi przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo, księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla odrębnej własności.

### **C. Przeniesienie własności na najemcę lokalu użytkowego**

## **§ 97**

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu, albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której dokonuje się przeniesienia prawa własności lokalu lub pracowni.

## **VIII. Gospodarka Spółdzielni.**

### **A. Zasady ogólne**

## **§ 98**

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

2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów opracowanych przez Zarząd i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

4. Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.

## **§ 99**

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd.

2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy. Po upływie roku obrachunkowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe, w tym bilans i rachunek wyników.

3. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości w trybie i na zasadach określonych w przepisach odrębnych. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.

4. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeśli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni na co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z nim.

5. Różnicę pomiędzy poniesionymi kosztami i przychodami na gospodarce zasobami Spółdzielni przenosi się do rozliczenia z członkami Spółdzielni na rok następny.

6. Nadwyżka bilansowa może być przeznaczona na:

- 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości;
- 2) zwiększenie funduszu zasobowego;
- 3) zwiększenie funduszu remontowego nieruchomości;
- 4) zwiększenie centralnego funduszu remontowego;
- 5) zwiększenie funduszy celowych.
- 6) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

O przeznaczeniu nadwyżki oraz źródłach pokrycia straty bilansowej decyduje Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej.

## **§ 100**

1. Funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni są:

- 1) fundusz zasobowy powstający z części nadwyżki bilansowej, wartości majątkowych;
- 2) fundusz wkładów mieszkaniowych powstający z wpłat przez członków wkładów mieszkaniowych;
- 3) fundusz wkładów budowlanych powstający z wpłat przez członków wkładów budowlanych;
- 4) fundusz wkładów zaliczkowych powstający z wpłat dokonywanych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w trakcie realizacji inwestycji;
- 5) fundusz na spłatę kredytów długoterminowych.

2. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy nieruchomości powstający:

- 1) z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi wnoszonych przez członków spółdzielni lub osoby którym przysługują lokale na podstawie umowy najmu;
- 2) z innych źródeł finansowania.

3. Spółdzielnia może tworzyć fundusze celowe w ramach obowiązujących przepisów.

4. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

## § 101

1. Spółdzielnia rozlicza działalność statutową bezwynikowo – różnica pomiędzy kosztami a dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub dochody tej gospodarki w roku następnym.
2. Spółdzielnia ustala samodzielnie wielkość środków na wynagrodzenia w ramach posiadanych możliwości finansowych, określonych w zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą planach gospodarczo – ekonomicznych, stosownie do potrzeb swojej działalności, a zasady wynagradzania, stosując przepisy Kodeksu Pracy, przepisy o wynagrodzeniach oraz postanowienia właściwych dla Spółdzielni innych przepisów prawnych dotyczących tych zagadnień.

### B. Zarządzanie nieruchomościami.

## § 102

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu poprzez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.
3. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów;
  - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, która powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki tego funduszu.
4. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie zawartych ze Spółdzielnią umów.
5. Za opłaty określone w ust. 1, 2 i 4 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni oraz właścicielami lokali nie będącymi członkami osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność ta ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
6. Na żądanie członka Spółdzielni lub właściciela lokalu nie będącego członkiem, Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat.
7. Na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczonej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, Rada Nadzorcza może ustalić zwiększenie obciążenia z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej dla właścicieli lokali o innym przeznaczeniu, jeżeli jest to uzasadnione sposobem korzystania z tych lokali.

### § 103

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 102 ust. 1, 2 i 4 Statutu jest ustalana na podstawie:

- 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami;
- 2) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i gospodarki cieplnej.

2. Szczegółowe zasady planowania i rozliczania kosztów zarządzania nieruchomościami oraz ustalanie wysokości opłat za używanie lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### § 104

Regulamin, o którym mowa w § 103 powinien zawierać w szczególności:

- 1) określenie jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (stanowiska kosztów);
- 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkających w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych itp.);
- 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami zarządzania nieruchomościami ze względu na ich rodzaj i intensywność eksploatacji;
- 4) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali;
- 5) termin ostatecznego rozliczenia z użytkownikami lokali opłat za energię ciepłą i dostarczoną wodę, pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego.

### § 105

1. Opłaty, o których mowa w § 102 ust. 1,2 i 4 Statutu, powinny być wnoszone co miesiąc z góry do dnia 15-go każdego miesiąca kalendarzowego. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Zarząd może przesunąć ten termin lecz nie dłużej niż do końca tego miesiąca.

2. Obowiązek wnoszenia opłaty powstaje z dniem przekazania członkowi lub najemcy lokalu do dyspozycji bądź nabycia prawa do lokalu. Ustaje zaś z dniem przekazania lokalu Spółdzielni.

3. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie. Zarząd może w uzasadnionych przypadkach odstąpić od dochodzenia odsetek, pod warunkiem uregulowania należności głównej a także przesunąć termin ich naliczania.

4. Nie można potrącać należności przysługujących od Spółdzielni z należnych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem potrąceń dokonywanych za jej zgodą.

5. Od zaległości z tytułu opłat, o których mowa w § 102 ust. 1,2 i 4 Statutu rozłożonych na raty nie nalicza się odsetek. Brak wpłaty którejkolwiek raty powoduje natychmiastową wymagalność zapłaty pozostałej kwoty rozłożonego na raty zadłużenia oraz naliczenie odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia powstania zadłużenia.

### § 106

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków i właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni co najmniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego a w razie zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności kosztów dostarczania mediów oraz kosztów odbioru nieczystości stałych i ciekłych,

co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zawiadomień tych dokonuje się na piśmie z uzasadnieniem. Pisma zawiadamiające są doręczane poprzez ich włożenie do skrzynek pocztowych.

2. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzsółdzielczym lub z pominięciem tego postępowania bezpośrednio na drodze sądowej.

3. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

4. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzsółdzielczego lub sądowego nie zwalnia z obowiązku ponoszenia opłat w zmienionej wysokości.

#### **§ 107**

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 tych lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdujące pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz mienie jej członków jak również na zasilenie funduszy własnych Spółdzielni, oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

#### **§ 108**

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni i członka w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje zakres wynikający z przepisów ustawy o własności lokali oraz regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.

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 i wymaga zgody właściwego organu nadzoru budowlanego.

3. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zaliczane na wkłady mieszkaniowe lub budowlane. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu wartości rynkowej lokalu.

### **IX. Lustracja.**

#### **§ 109**

Lustrację w Spółdzielni przeprowadza się zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

### **X. Przepisy końcowe.**

#### **§ 110**

1. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed 9.09.2017 r. to w przypadku ustania członkostwa związanego z utratą prawa do lokalu byłby członkiem Spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.

2. W przypadku śmierci członka Spółdzielni jego spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stwierdzających nabycie spadku.
3. Zwrot, o którym mowa w ust. 1 i 2 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo, oraz w wypadku gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.
4. Spółdzielnia zwraca udział w wysokości nominalnej wpłaty z zastrzeżeniem ust. 3 w terminie miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo.
5. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

## § 111

1. Rozwiązanie, likwidacja, łączenie się Spółdzielni lub podział oraz przyłączenie jednostki organizacyjnej Spółdzielni następuje w przypadkach i w trybie określonym przez prawo spółdzielcze.
2. 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 przekształca się w prawo odrębnej własności.

## Spis treści

|                                                                                                                                                 |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| I. Postanowienia ogólne oraz cel i przedmiot działalności spółdzielni .....                                                                     | 1  |
| II. Członkowie, ich prawa i obowiązki. ....                                                                                                     | 3  |
| A. Nabycie członkostwa. ....                                                                                                                    | 3  |
| B. Członkostwo właścicieli lokali. ....                                                                                                         | 5  |
| C. Rejestr członków. ....                                                                                                                       | 6  |
| D. Prawa i obowiązki członków. ....                                                                                                             | 7  |
| E. Ustanie członkostwa. ....                                                                                                                    | 8  |
| III. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze .....                                                                                                    | 9  |
| IV. Organy Spółdzielni .....                                                                                                                    | 10 |
| A. Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej. ....                                                                                           | 11 |
| B. Rada Nadzorcza .....                                                                                                                         | 19 |
| C. Zarząd .....                                                                                                                                 | 21 |
| V. Tytuły prawne do lokali .....                                                                                                                | 23 |
| A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. ....                                                                                  | 23 |
| B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu i miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym. .... | 28 |
| C. Prawo odrębnej własności lokalu. ....                                                                                                        | 29 |
| D. Najem lokali i dzierżawa gruntów. ....                                                                                                       | 31 |

|                                                                                                                                                                                                                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| E. Zamiana lokali. ....                                                                                                                                                                                                                                     | 31 |
| VI. Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia prawa do lokalu. ....                                                                                                                                                                 | 32 |
| A. Zasady ogólne. ....                                                                                                                                                                                                                                      | 32 |
| B. Wkłady mieszkaniowe. ....                                                                                                                                                                                                                                | 33 |
| C. Wkłady budowlane. ....                                                                                                                                                                                                                                   | 34 |
| D. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu. ....                                                                                                                                                                                                    | 34 |
| VII. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali. ....                                                                                                                                                                                                       | 35 |
| A. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. ....                                                                                                                             | 35 |
| B. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, w tym garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym. .... | 35 |
| C. Przeniesienie własności na najemcę lokalu użytkowego. ....                                                                                                                                                                                               | 37 |
| IX. Gospodarka Spółdzielni. ....                                                                                                                                                                                                                            | 38 |
| A. Zasady ogólne. ....                                                                                                                                                                                                                                      | 38 |
| B. Zarządzanie nieruchomościami. ....                                                                                                                                                                                                                       | 39 |
| X. Lustracja. ....                                                                                                                                                                                                                                          | 42 |
| XI. Przepisy końcowe. ....                                                                                                                                                                                                                                  | 42 |
| Zmiana statutu uchwalona.....                                                                                                                                                                                                                               |    |
| Zmiany te obowiązują od dnia zarejestrowania w KRS.                                                                                                                                                                                                         |    |

*Projekt statutu*

ZARZĄDCA  
*[Signature]*  
 Rafał Zaczek

*[Signature]*  
 Michał Dobrowolski  
 Prezes Zarządu

*Styczeń 2018 r.*