

# STATUT

## Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Radomiu

### DZIAŁ I. Postanowienia ogólne oraz cel i przedmiot działalności Spółdzielni.

#### § 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budowlani”, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Radom, ul. Planty nr 15.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

#### § 2

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie:

- ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze, zwanej dalej Prawem spółdzielczym,
- ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zwanej dalej ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych,
- innych ustaw oraz postanowień niniejszego Statutu i regulaminów Spółdzielni.

#### § 3

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

#### § 4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) obsługa i wynajem nieruchomości na własny rachunek- działalność przeważająca,
  - 2) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 3) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
  - 4) działalność obiektów kulturalnych,
  - 5) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i nie-mieszkalnych.
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje w szczególności 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 lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- 4) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
- 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 7) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 8) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
- 9) wynajmowanie lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 10) zawieranie umów na lokale w budynku o specjalnym przeznaczeniu dla osób starszych – w Domu Spokojnej Starości przy ul. Batalionów Chłopskich 6/8 w Radomiu,
- 11) nabywanie terenów potrzebnych Spółdzielni na własność lub w użytkowanie wieczyste,
- 12) zagospodarowywanie terenów na potrzeby członków Spółdzielni,
- 13) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

## § 5

W celu realizacji przedmiotu swojej działalności Spółdzielnia w szczególności:

- 1) prowadzi działalność budowlaną i remontową na potrzeby własne i osób trzecich,
- 2) prowadzi działalność inwestycyjną,
- 3) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub użytkowanie wieczyste,
- 4) zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków,

- 5) zarządza innymi nieruchomościami, na podstawie umów zawartych z właścicielami tych nieruchomości,
- 6) wdzierżawia grunty stanowiące jej własność lub będące w jej użytkowaniu wieczystym,
- 7) zaciąga kredyty na realizację przedsięwzięć inwestycyjno – budowlanych, remontowych oraz inne dla realizacji celów statutowych,
- 8) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
- 9) prowadzi działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celów określonych w § 3 Statutu na zasadach określonych w odrębnych przepisach,
- 10) może prowadzić zakłady produkcji pomocniczej, zakłady remontowo – budowlane i inne według potrzeb,
- 11) Spółdzielnia może tworzyć i przystępować do związków rewizyjnych i organizacji gospodarczych dla realizacji celów statutowych.

#### § 6

1. Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celach określonych w § 4 ust. 2 Statutu Spółdzielni.
2. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom niebędącym członkami Spółdzielni.
3. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 1 i 2, jest Rada Nadzorcza.

#### § 7

Spółdzielnia jest administratorem danych osobowych dla realizacji celów statutowych.

## **DZIAŁ II. Członkowie Spółdzielni.**

### **ROZDZIAŁ A. Członkostwo w Spółdzielni.**

#### § 8

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:
  - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 3) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

- 4) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

## § 9

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 2) nabycia ekspektatywy własności,
  - 3) nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze umowy, dziedziczenia, zapisu lub przysądzenia,
  - 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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub ust. 3, 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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
2. Przepisy § 8 i 9 ust. 1 Statutu stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącym, a także do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

3. Najemca nie może być członkiem Spółdzielni.
4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W tym celu właściciele w formie zgodnego oświadczenia podpisanego przez wszystkie upoważnione osoby wyznaczają spośród siebie osobę, która stanie się członkiem Spółdzielni. Osoba staje się członkiem Spółdzielni od dnia złożenia oświadczenia. 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. Osoba wybrana jest członkiem Spółdzielni od dnia prawomocnego jej wyboru.
5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część z nich jest już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 4 i pozostają członkami Spółdzielni.
6. Osoby nabywające członkostwo w Spółdzielni na podstawie ust. 1, zobowiązane są do złożenia w terminie 7 dni w formie pisemnej kwestionariusza osobowego zawierającego następujące dane:
  - 1) imię 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 i adres do korespondencji, a w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w punkcie 2,
  - 4) numer PESEL osoby fizycznej, a w przypadku osoby prawnej KRS, REGON i NIP,
  - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzeń osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w pkt. 2,
  - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email,
  - 7) oświadczenie dotyczące przetwarzania danych osobowych.
7. Zapis ust. 6 dotyczy również najemców i osób, które nabyły prawo odrębnej własności lokalu bez względu na ich członkostwo w Spółdzielni.

## § 10

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Warunkiem przyję-

- cia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Osoba będąca członkiem Spółdzielni, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
  3. Podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo deklaracja zawiera:
    - 1) w przypadku osoby fizycznej: imię i nazwisko, miejsce zamieszkania, numer PESEL, adres lokalu do którego przysługuje prawo odrębnej własności,
    - 2) w przypadku osób prawnych: nazwa i siedziba, KRS, REGON, NIP, adres lokalu do którego przysługuje prawo odrębnej własności.
  4. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności, deklarację podpisuje jej przedstawiciel ustawowy.
  5. W formie pisemnej składa się także wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie, uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.
  6. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
  7. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego upoważnionych przez Zarząd, z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
  8. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 1 miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji.

## § 11

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający:
  - imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania,
  - w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę,
  - numer PESEL osoby fizycznej, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi KRS, REGON i NIP,
  - liczbę zadeklarowanych i wniesionych do dnia 09.09.2017r. udziałów,
  - wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych,
  - adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało im prawo,
  - datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków,
  - datę ustania członkostwa,

- zmiany danych w powyższym zakresie,
  - wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat, o których mowa w § 100 Statutu aktualizowaną raz na kwartał.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków w obecności pracownika Spółdzielni.

## **ROZDZIAŁ B. Prawa i obowiązki członków.**

### § 12

1. Prawa i obowiązki członków wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje w szczególności:
  - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
  - 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków związanych z jej działalnością, a także brania udziału w realizacji zadań statutowych,
  - 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczania oznaczonych spraw w porządku jego obrad,
  - 4) prawo do otrzymywania informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia w formie ogłoszenia w sposób określony w Statucie,
  - 5) prawo do otrzymania informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami - w formie ogłoszenia w sposób określony w Statucie, a także prawo do zgłaszania projektów uchwał i poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia,
  - 6) prawo otrzymywania odpisów obowiązującego Statutu i regulaminów wewnętrznych Spółdzielni uchwalonych na podstawie Statutu, na zasadach określonych w ust. 5,
  - 7) prawo otrzymania kopii lub zaznajamiania się w siedzibie Spółdzielni z protokołami obrad organów Spółdzielni, uchwałami organów Spółdzielni, protokołami lustracji, wnioskami polustracyjnymi, rocznymi sprawozdaniami finansowymi oraz fakturami i umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi na warunkach określonych w ust. 3,4 i 5,

- 8) prawo przeglądania w siedzibie Spółdzielni własnych akt członkowskich, rejestru członków Spółdzielni,
  - 9) prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał i decyzji podjętych przez organy Spółdzielni,
  - 10) prawo osobistego składania wyjaśnień w sprawach na posiedzeniach organów rozpatrujących jego sprawę wskutek odwołania. Z tego prawa członek Spółdzielni może korzystać poprzez swego pełnomocnika,
  - 11) prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
  - 12) prawo korzystania podczas obrad Walnego Zgromadzenia na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta (osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu),
  - 13) prawo używania lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu uzyskanego na podstawie przydziału lub umowy,
  - 14) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wspólnych pomieszczeń, urzędzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
  - 15) prawo żądania kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 16) prawo zaskarżania do sądu wysokości zmiany opłat,
  - 17) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
  - 18) prawo żądania zawarcia umowy:
    - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
    - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
  - 19) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
  - 20) przysługują również inne prawa przewidziane w ustawach lub w niniejszym Statucie.
3. Uprawnienia członka wynikające z ust. 2 pkt. 7 Statutu realizowane są przez Spółdzielnię po pisemnym określeniu przez członka rodzaju dokumentów, których kopie



chce otrzymać lub z którymi chce się zapoznać oraz uzgodnieniu wyprzedzająco terminu udostępnienia dokumentów.

4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
5. Wydanie członkowi Spółdzielni odpisu Statutu oraz odpisów regulaminów wewnętrznych Spółdzielni uchwalonych na podstawie Statutu następuje bezpłatnie.  
Koszty wydania kopii innych dokumentów, o których mowa w ust. 2 pkt. 7 ponosi członek wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.

### § 13

Członek Spółdzielni obowiązany jest w szczególności:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) przestrzegać regulaminu porządku domowego oraz przestrzegać zasad współżycia społecznego,
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany w przypadkach wymaganych prawem,
- 4) uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych i stanowiących mienie Spółdzielni, jak również w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię,
- 5) terminowo uiszczać wszelkie opłaty określone w przepisach prawnych i w niniejszym Statucie,
- 6) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach dotyczących dokonania podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości,
- 7) uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich, a w szczególności:
  - z tytułu spłaty kredytów i odsetek wynikających m.in. z finansowania prowadzonych przedsięwzięć inwestycyjnych i remontowych przypadających na jego lokal,
  - poniesionych, a nie zrefundowanych przez Skarb Państwa kosztów scalania lub podziału nieruchomości,

- kosztów poniesionych z tytułu oznaczenia poszczególnych nieruchomości obejmujących budynki lub budynki, w których ustanowiono odrębną własność,
- 8) utrzymywać swój lokal w należyłym stanie technicznym i sanitarnym, korzystać z niego zgodnie z jego przeznaczeniem,
- 9) korzystać z lokalu oraz z pomieszczeń i urządzeń wspólnych, w sposób nie uciążliwy dla innych mieszkańców budynku,
- 10) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
- 11) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 12) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególności również doraźnego przeglądu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 13) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 14) niezwłocznie udostępnić lokal w celu montażu, kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielnikowych oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 15) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie mienia spółdzielczego i jego ochronę,
- 16) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w kwestionariuszu osobowym lub w deklaracji przystąpienia w poczet członków oraz mających wpływ na stosunki cywilno – prawne ze Spółdzielnią,
- 17) zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie adresu zamieszkania i do korespondencji, w przypadku braku zawiadomienia o zmianie adresu, pisma Spółdzielni kierowane na dotychczasowy wskazany adres uznaje się za skutecznie doręczone,
- 18) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 19) wykonywać inne obowiązki określone w ustawie lub w Statucie i regulaminach Spółdzielni.

## **ROZDZIAŁ C. Ustanie członkostwa.**

### § 14

#### 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 lokalu lub udziału w tym prawie,
  - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
  - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 7) śmierci osoby fizycznej,
  - 8) ustania osoby prawnej.
2. Członkostwo w Spółdzielni osób będących właścicielami ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały wskazującej, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo tych osób w Spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały, chyba że uchwała zaczyna obowiązywać w terminie późniejszym. Uchwała ta nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
  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. Jeżeli członkowi przysługuje w 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 Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

## § 15

1. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, na piśmie pod rygorem nieważności.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 dzień.
3. Za datę wystąpienia uważa się następny dzień po złożeniu wypowiedzenia.

## **ROZDZIAŁ D. Wpisowe i udziały.**

### § 16

1. Członek Spółdzielni nie wnosi od 09.09.2017r. wpisowego i udziałów. Zgodnie z art. 1 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przepisów Prawa spółdzielczego dotyczących udziałów i wpisowego nie stosuje się.
2. Członek Spółdzielni, który wniósł udziały przed dniem 09.09.2017r. może żądać zwrotu nominalnych kwot udziałów w przypadku ustania członkostwa.
3. W przypadku śmierci członka, spadkobiercy mogą żądać zwrotu kwot nominalnych udziałów pod warunkiem okazania oryginałów lub odpisów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
4. Spółdzielnia zwraca udział w nominalnej wysokości w terminie miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
5. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

## **ROZDZIAŁ E. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.**

### § 17

Od uchwały, decyzji podjętej w sprawie między członkiem a Spółdzielnią, członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

### § 18

1. Wnioski, skargi członków skierowane do Zarządu pisemnie powinny być rozpatrzone w ciągu 1 miesiąca od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku, skargi Zarząd zawiadamia na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku, skargi Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Odwołanie powinno zostać wniesione w ciągu 14 dni od daty zawiadomienia o decyzji odmownej. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała, decyzja Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie w ciągu 3 miesięcy od jego wniesienia, a następnie doręczyć odwołującemu w terminie 14 dni odpis uchwały, decyzji wraz z uzasadnieniem. Uchwała, decyzja Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

## § 19

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia podjęcia, a jeżeli Statut przewiduje jej doręczenie – od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.

## § 20

1. Zawiadomienie, odpisy uchwał, itp. zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu lub też nie podjęte w terminie mają moc doręczenia.
2. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
3. Wniesienie odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym powoduje zawieszenie biegu przedawnienia i terminów zawitych do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
4. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członka jego praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

## **DZIAŁ III. PRAWA DO LOKALI.**

### **ROZDZIAŁ A. Postanowienia ogólne**

## § 21

Dla zaspokojenia potrzeb członków, Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,

- 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 3) wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

## **ROZDZIAŁ B. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.**

### § 22

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 na czas nieoznaczony, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w Statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Wydane przed dniem 24 kwietnia 2001r. przydziały lokalu mieszkalnego na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mają moc umowy między członkiem a Spółdzielnią o ustanowienie tego prawa.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

9. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części, wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

#### § 23

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego pochodzącego z nowej inwestycji Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do 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 lokali,
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę,
  - 5) inne postanowienia wynikające z zasad uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1 wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w Statucie w § 71.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytku.

#### § 24

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub przez Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali warunków określonych w § 23 Statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe lub poważnie utrudnione.

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

#### § 25

1. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 23 Statutu, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 23 Statutu, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym.
4. Osoba, o której mowa w ust. 1 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 23 ust. 1 Statutu.
5. W przypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o budowę lokalu.

#### § 26

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i Statucie Spółdzielni.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej



instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji, członek Spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty.

3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
5. Przepis ust. 4 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
6. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

#### § 27

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadkach, o których mowa w § 26 Statutu, roszczenie o zawarcie umowy ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje jego osobom bliskim.
2. Osobą bliską w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest małżonek, zstępny (potomkowie - dzieci, wnuki, itd.), wstępny (przodkowie - ojciec, matka, itd.), rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
3. Umowę, o której mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
5. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona zamieszkiwała odpowiednio razem z członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

go, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

6. Osoba, o której mowa w ust. 1 i 4 zobowiązana jest z chwilą zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnieść wkład mieszkaniowy lub przedłożyć dokumenty potwierdzające nabycie jej uprawnień do wkładu mieszkaniowego po byłym członku Spółdzielni, któremu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

#### § 28

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają 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, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 1 powinno być złożone na piśmie pod rygorem nieważności w formie oświadczenia podpisanego przez oboje małżonków, których własnoręczność podpisów potwierdza notariusz, bądź umowy sporządzonej przed notariuszem lub w formie prawomocnego postanowienia sądowego o podziale majątku wspólnego.

#### § 29

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Z zastrzeżeniem ust. 5, Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
3. Zawiadomienie o przetargu wywiesza się na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni oraz publikuje się w prasie lokalnej. Szczegółowe zasady organizacji i przeprowadzania przetargów określa regulamin, o którym mowa w § 128 ust.1 pkt 17 Statutu.
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, o którym mowa w art. 16<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

### **ROZDZIAŁ C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu: mieszkalnego, użytkowego, garażu.**

#### **§ 30**

1. Wydane przed dniem 24 kwietnia 2001 roku przydziały lokalu mieszkalnego na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mają moc umowy między członkiem a Spółdzielnią o ustanowienie tego prawa.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wymaga formy aktu notarialnego.

#### **§ 31**

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

#### **§ 32**

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 100, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.
2. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

## § 33

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

## **ROZDZIAŁ D. Prawo odrębnej własności lokalu.**

### § 34

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu pochodzącego z nowej inwestycji 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 lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - 5) określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego, terminów wpłat bądź określenie harmonogramu wniesienia rat,
  - 6) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę,
  - 7) inne postanowienia wynikające z zasad uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1 wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

### § 35

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 34 ust.1 powstaje ekspektatywa własności.
2. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część.
4. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

### § 36

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, będącą stroną umowy.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, z którą jest zawarta umowa lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali warunków umowy określonych w § 34, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienia 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 postanowią w umowie inaczej.
4. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na rozwiązanie umowy za obopólnym porozumieniem stron. Wyrażenie zgody może nastąpić pod warunkiem wskazania przez członka Spółdzielni następcy prawnego, który przejmuje jego zobowiązania związane z budową lokalu.

### § 37

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 34 Statutu, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie, najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

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

#### § 38

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

#### § 39

Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałą Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 ustawy Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

#### § 40

Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

#### § 41

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

## **ROZDZIAŁ E. Najem lokali i dzierżawa gruntów.**

### § 42

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności, ze względu na jego cechy techniczno – użytkowe lub brak popytu.
3. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom Spółdzielni oraz osobom fizycznym i osobom prawnym nie będącymi członkami Spółdzielni z zastrzeżeniem § 43.
4. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
5. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
6. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
7. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
8. Spółdzielnia może wydzierżawić grunty będące jej własnością lub współwłasnością oraz będące w jej użytkowaniu wieczystym.
9. Warunki wynajmu lokali są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.
10. Najemcy lokali płacą czynsz najmu ustalony przez Zarząd Spółdzielni, według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.

### § 43

1. Spółdzielnia wynajmuje lokale mieszkalne w budynku o specjalnym przeznaczeniu - w Domu Spokojnej Starości przy ul. Batalionów Chłopskich 6/8 w Radomiu osobom starszym (w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 11.09.2015r. o osobach starszych) o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych.
2. Pierwszeństwo mają osoby powiązane ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Budowlani” poprzez członkostwo, zamieszkiwanie w zasobach Spółdzielni, staż pracy w Spółdzielni, działalność społeczną i inne.
3. Szczegółowe zasady wynajmu lokali w Domu Spokojnej Starości określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **DZIAŁ IV. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH.**

### **ROZDZIAŁ A. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych.**

#### § 44

1. Kolejność zaspokajania potrzeb lokalowych ustala się według daty zgłoszonych wniosków o zawarcie umowy o budowę lokalu i gotowości pokrywania kosztów budowy lokalu.
2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust.1 wnioskodawca ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.
3. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umowy, o której mowa w ust. 2 wnioskodawca powiadamiany jest pisemnie.
4. Członkostwo tych osób powstaje z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu.
5. Warunki umowy o budowę lokalu określa odpowiednio § 23 i § 34 Statutu Spółdzielni.

#### § 45

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze prawo do mieszkania może być przez Spółdzielnię zadysponowany na warunkach prawa odrębnej własności lokalu, z zastrzeżeniem § 52 ust. 3 Statutu, jeżeli do lokalu tego nie istnieją roszczenia określone w § 27 Statutu.
2. W celu zbycia lokalu, o którym mowa w ust. 1 Spółdzielnia organizuje przetarg na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu. Ceną wywoławczą jest rynkowa wartość lokalu określona przez rzeczoznawcę majątkowego.
3. Zawiadomienie o przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia dokonuje poprzez wywieszenie ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz publikację ogłoszeń.



szenia w prasie lokalnej w terminie, co najmniej 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.

4. Tryb i zasady przetargu na ustanowienie tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
5. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członek uiszcza on opłaty, o których mowa w § 100 Statutu.

#### § 46

W wypadkach gdy ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nabyte przez Spółdzielnię na mocy art.17<sup>12</sup> w/wym. ustawy, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

#### § 47

Postanowienia § 44 i § 45 nie mają zastosowania w przypadku zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego z osobą:

- 1) której przysługuje roszczenie o zawarcie umowy na mocy przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 2) wskazaną przez Gminę lub z Gminą w ramach umów wzajemnych zawartych ze Spółdzielnią,
- 3) dokonującą zamiany mieszkania.

### **ROZDZIAŁ B. Zamiana lokali.**

#### § 48

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

#### § 49

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
  - 1) zamiana cywilna,
  - 2) zamiana spółdzielcza.

2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

#### § 50

1. Zamiana spółdzielcza dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.
2. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże niestanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi Statutu.

#### § 51

1. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej Spółdzielni Mieszkaniowej wymaga zgody obu Spółdzielni.
2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (Gminy) wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

## **DZIAŁ V. PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH** **DO LOKALI.**

#### § 52

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.
2. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.
3. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 nie przysługuje członkom i osobom posiadającym prawo do lokalu w Domu Spokojnej Starości przy ulicy Batalionów Chłopskich 6/8 w Radomiu.

#### § 53

Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 56 i 60, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

#### § 54

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla zrealizowania złożonych przez osoby uprawnione wniosków o przeniesienie własności lokali.

2. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do przeniesienia własności lokali w części nie pokrytej przez Skarb Państwa obciążają osoby, którym przysługują prawa do lokali.

#### § 55

1. Jeśli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.
2. Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu, założenia księgi wieczystej dla lokalu oraz wpisu do księgi wieczystej ponosi osoba, na którą jest przenoszona własność lokalu.

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

#### § 56

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

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w § 23 ust. 1 Statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2,
- 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu Państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
- 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 100 Statutu.

#### § 57

Wpłaty, o których mowa w § 56, wyliczone przez Spółdzielnię członek obowiązany jest wnieść do Spółdzielni w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany przez Zarząd w pisemnym zawiadomieniu.

#### § 58

Wpływy z wpłat, o których mowa w § 56 pkt 2, przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu Państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal.

## § 59

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 56, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

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

### § 60

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

- 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 76 Statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 100 Statutu.

### § 61

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, którym przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

### § 62

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi albo osobie niebędącej członkiem przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach

rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.

2. Wierzyciel, którego wierzytelności w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu były zabezpieczone hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

### § 63

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24<sup>1</sup> ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece.

## **DZIAŁ VI. WKŁADY, ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADU.**

### **ROZDZIAŁ A. Zasady ogólne.**

#### § 64

Osoby, które ubiegają się o ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązane uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.

#### § 65

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na lokal członka a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba jest zobowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
2. Wkładem budowlanym jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy przypadających na lokal osoby uprawnionej. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

3. Przez koszt budowy lokalu rozumie się część kosztów inwestycji przypadających na ten lokal.

## **ROZDZIAŁ B. Budowa lokali.**

### § 66

Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się w dwóch etapach:

- 1) wstępnie z chwilą rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kalkulacji wstępnej,
- 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.

### § 67

1. Dla realizacji inwestycji Rada Nadzorcza uchwała zasady rozliczania kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej poszczególnych lokali zawierające:
  - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji,
  - 2) określenie rodzajowe wydatków zaliczanych do kosztów inwestycji,
  - 3) ustalenie 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) zatwierdzenie obowiązujących metod rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali o innym przeznaczeniu, jeśli przewidziana jest ich realizacja w budynku mieszkalnym,
  - 5) określenie składników kosztów budowy, których rozliczenie na poszczególne lokale nastąpi proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali, a także składników kosztów kalkulowanych indywidualnie dla każdego lokalu (koszty tzw. indywidualnego wykończenia lokalu: wyposażenie),
  - 6) kryteria różnicowania obciążeń poszczególnych lokali z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych (tzw. atrakcyjność, łazienki, kuchnie, rodzaj wykładzin podłogowych i ściennych, itp.),
  - 7) zasady odpowiedzialności finansowej członka Spółdzielni za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy.

2. Zasady zawarte w ust. 1 stosuje się odpowiednio do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.
3. Zasady, o którym mowa w ust. 1 powinny zostać udostępnione każdej osobie ubiegającej się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu.

#### § 68

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 64, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z osobami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

#### § 69

Ostatecznego rozliczenia kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddanych do użytku dokonuje Rada Nadzorcza w formie uchwały. Jeśli wstępnie pobrany wkład okaże się wyższy od wkładu ustalonego w rozliczeniu ostatecznym, nadpłata powinna być zwrócona członkowi, a jeśli okaże się niższy – członek powinien dokonać wpłaty uzupełniającej w terminie określonym przez Spółdzielnię.

#### § 70

Jeśli wskutek nie wniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek zobowiązany jest do pokrycia kosztów tego kredytu.

### **ROZDZIAŁ C. Wkłady mieszkaniowe.**

#### § 71

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

#### § 72

Osoba uzyskująca spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, realizująca roszczenie w trybie § 27 Statutu wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 71 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego

ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

#### § 73

Osoba uzyskująca spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie w związku z realizacją zamiany mieszkań wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 71 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

#### § 74

Osoba uzyskująca ponownie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo jej przysługujące, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości należnego tej osobie wkładu z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 71 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

#### § 75

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, osoba, z którą Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązana 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 jej lokal.

### **ROZDZIAŁ D. Wkłady budowlane.**

#### § 76

Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba jest zobowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

#### § 77

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, osoba, z którą Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, zobowiązana



jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jej lokal.

## **ROZDZIAŁ E. Rozliczenie w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.**

### § 78

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 23 ust. 1 pkt 1 Statutu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 100 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego lub jego części jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
4. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
5. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

### § 79

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w Domu Spokojnej Starości, Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa wniesiony wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu na dzień wygaśnięcia tego prawa w wysokości określonej w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

## § 80

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o których mowa w § 71.
2. Przez wkład mieszkaniowy 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 zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 pkt. 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat do Spółdzielni, 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 z wszystkimi uprawnionymi do zwrotu wkładu.

## § 81

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie

uprawnionej wartości rynkowej, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

#### § 82

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

## **DZIAŁ VII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.**

### **ROZDZIAŁ A. Postanowienia ogólne.**

#### § 83

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

#### § 84

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa

dokumentacja polityki rachunkowości wraz z zakładowym planem kont zatwierdzona przez Zarząd Spółdzielni.

2. Rada Nadzorcza określa w formie regulaminu szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Prawa spółdzielczego i postanowień Statutu.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczo – finansowych opracowanych przez Zarząd i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą określających cele i zadania rzeczowe, wielkość nakładów i źródła finansowania.

#### § 85

1. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.
2. Roczne sprawozdanie podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości, w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach. Uchwałę w tym przedmiocie podejmuje Rada Nadzorcza.
3. Przepisy ust. 2 stosuje się odpowiednio do sprawozdań finansowych stanowiących podstawę przy łączeniu lub podziale Spółdzielni.

#### § 86

1. Funduszami Spółdzielni tworzonymi z wpłat członków oraz innych środków, określonych w odrębnych przepisach są:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
  - 4) fundusz wkładów budowlanych,
  - 5) fundusz na spłatę kredytów długoterminowych,
  - 6) fundusz remontowy,
  - 7) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
2. Spółdzielnia tworzy inne fundusze własne na podstawie uchwały Rady Nadzorczej w ramach obowiązujących przepisów.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1,2, określają odrębne przepisy lub regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą, z wyłączeniem regulaminu zakładowego funduszu świadczeń socjalnych, który zatwierdza Zarząd.

#### § 87

1. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Może być ona przeznaczona w szczególności na:

- 1) zwiększenie funduszu remontowego,
  - 2) działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
  - 3) fundusz zasobowy,
  - 4) sfinansowanie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków,
  - 5) inne cele zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia.
2. Stratę bilansową pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz – z funduszu udziałowego i w następnej kolejności z funduszu remontowego i pozostałych funduszy.

#### § 88

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

### **ROZDZIAŁ B. Inwestycje mieszkaniowe.**

#### § 89

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich przez Walne Zgromadzenie w kierunkach działania Spółdzielni.
2. Plan rzeczowo – finansowy inwestycji mieszkaniowych lub nie mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wysokości wkładów uchwała Rada Nadzorcza Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza uchwała założenia organizacyjno – finansowe inwestycji, które powinny rozstrzygać w szczególności:
  - krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach danej inwestycji,
  - określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu (rodzaj, położenie i powierzchnia lokalu oraz pomieszczeń przynależnych do niego),
  - określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokali w tym źródeł finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
  - organizację obsługi procesu inwestycyjnego,
  - termin rozpoczęcia i zakończenia inwestycji,

- zasady doboru kontrahentów Spółdzielni niezbędnych do przygotowania i realizacji inwestycji.
- 4. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy mieszkań na zasadach spółdzielczych lokatorskich praw do lokali następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
- 5. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy lokali na zasadach prawa odrębnej własności lokali następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

## **ROZDZIAŁ C. Zarządzanie nieruchomościami.**

### § 90

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 24<sup>1</sup> lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24<sup>1</sup> lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).
4. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24<sup>1</sup> i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali - o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.

### § 91

1. Koszty zarządzania nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków finansowane są opłatami, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Opłaty, o których mowa w ust. 1 mogą być przeznaczone wyłącznie na cele, określone w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Zaliczkowe stawki opłat z tytułu użytkowania lokali na sfinansowanie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie planów gospodarczo – finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą na dany rok.
4. Koszty zarządzania nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków mogą być częściowo finansowane z nadwyżki bilansowej, o której mowa w § 87 ust.1.

## § 92

1. Ilekroć w niniejszym Statucie jest mowa o nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni – rozumie się przez to będące własnością Spółdzielni:
  - a) nieruchomości zabudowane budynkami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach mieszkalnych, służące do prowadzenia działalności administracyjnej, wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej,
  - b) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu, związane z funkcjonowaniem osiedli,
  - c) nieruchomości niezabudowane.
2. Spółdzielnia gospodaruje nieruchomościami stanowiącymi jej mienie poprzez ich eksploatację i utrzymanie w należyтым stanie technicznym, a także udostępnianie ich do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w budynku, osiedlu, bądź całych zasobach mieszkaniowych, w zależności od przeznaczenia nieruchomości.
3. Gospodarowanie nieruchomościami, o których mowa w ust. 1, polega w szczególności na czerpaniu pożytków prawnych z wynajmowania budynków oraz lokali, a także z dzierżawy gruntów stanowiących własność lub pozostających w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni. Dochody uzyskane z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia przeznacza na cele określone w § 87 ust. 1.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w ust. 1 pkt b), obciążają wszystkich użytkowników zamieszkałych w obrębie osiedla.
5. Koszty utrzymania nieruchomości niezabudowanych obciążają wszystkich członków Spółdzielni.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania budynków i lokali wykorzystywanych przez Spółdzielnię na cele administracyjne lub techniczne m.in.: siedziba Spółdzielni, zaplecze techniczne, magazyny, warsztaty obciążają wszystkich użytkowników lokali położonych w zasobach Spółdzielni.

## § 93

1. Podstawową jednostką gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni jest nieruchomości, o której mowa w art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Od dnia ustanowienia w nieruchomości, o której mowa w ust. 1, odrębnej własności co najmniej jednego lokalu, nieruchomości ta staje się „nieruchomością wspólną” w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali.
3. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej ustala się w sposób przewidziany w ustawie o własności lokali.
4. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
  - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego tworzonego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

## § 94

1. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, o której mowa w § 93 ust. 1 Statutu, zalicza się w szczególności:
  - 1) opłaty za użytkowanie wieczyste, obciążające tę nieruchomość,
  - 2) podatek od nieruchomości, obciążający tę nieruchomość,
  - 3) koszty ubezpieczenia budynku,
  - 4) koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych, domofonów,
  - 5) koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych i wejść do budynku,
  - 6) koszty dostawy gazu,
  - 7) koszty utrzymania porządku i czystości,
  - 8) koszty centralnego ogrzewania części wspólnych budynku,
  - 9) koszty dostawy centralnej ciepłej wody,
  - 10) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
  - 11) koszty wywozu nieczystości,
  - 12) koszty remontów i konserwacji budynku,
  - 13) koszty obowiązkowych przeglądów budynku i badań sprawności instalacji technicznych budynku, określonych w prawie budowlanym,



- 14) koszty utrzymania terenów zielonych, chodników i dróg osiedlowych.
2. Wymienione w ust. 1 koszty utrzymania nieruchomości, w zakresie stanowiącym w rozumieniu art. 3 pkt 7a i 8 ustawy z dnia 07.07.1994r. Prawo budowlane – przebudowę lub remont substancji budowlanej budynku lub znajdujących się w nim instalacji i urządzeń technicznych, finansowane są w ciężar funduszu remontowego, natomiast w zakresie napraw i bieżącej konserwacji – w ciężar opłaty eksploatacyjnej uiszczanej przez użytkowników lokali położonych w obrębie danej nieruchomości.

#### § 95

Do kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją lokalu, zalicza się w szczególności:

- 1) koszty centralnego ogrzewania,
- 2) koszty dostawy centralnej ciepłej wody,
- 3) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
- 4) koszty dostawy gazu,
- 5) koszty wywozu nieczystości stałych,
- 6) koszty remontów i konserwacji tego lokalu,
- 7) koszty okresowych przeglądów znajdujących się w lokalu instalacji technicznych,
- 8) koszty podatku od nieruchomości, w części odpowiadającej udziałowi lokalu w nieruchomości wspólnej,
- 9) koszty wymiany i legalizacji urządzeń pomiarowych lub podzielników, mierzących dostawy mediów do lokalu.

#### § 96

1. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty, których nie można powiązać z bezpośrednimi kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi ani też z kosztami prowadzonej przez Spółdzielnię innej działalności gospodarczej, stanowią koszty ogólnego zarządu Spółdzielnią. Podziału (przypisu) kosztów ogólnego zarządu Spółdzielnią na poszczególne rodzaje działalności i nieruchomości pozostające w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni dokonuje Zarząd.
2. Koszty określone w ust. 1 powiększają koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości określone w § 94 Statutu.

#### § 97

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali (w tym również Spółdzielni ) proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości wspólnej.

2. Do pożytków i innych przychodów uzyskiwanych z nieruchomości wspólnej zalicza się w szczególności przychody z tytułu:
  - 1) dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub elewacji budynku pod urządzenia reklamowe,
  - 2) wynajmu pomieszczeń stanowiących część wspólną budynku,
  - 3) dzierżawy albo najmu niezabudowanej części nieruchomości wspólnej pod budynki lub urządzenia handlowo – usługowe,
  - 4) dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub pomieszczeń wspólnych pod anteny przekaźnikowe sieci komórkowych lub urządzenia odbiorcze telewizji kablowej,
  - 5) wypłaty odszkodowań przez firmy ubezpieczeniowe,
  - 6) opłaty otrzymywane za korzystanie ze służebności gruntowych dotyczących danej nieruchomości.

#### § 98

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzenia ścieków, jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych zainstalowanych w lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.
3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2 jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.

#### § 99

1. Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy ciepła jest rok kalendarzowy.
2. Różnica między przychodami, a kosztami dostawy ciepła (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali wg zasad określonych w regulaminie.
3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2, jest dokonywane odrębnie dla każdego budynku.

## **ROZDZIAŁ D. Ustalanie i wnoszenie opłat za używanie lokali.**

### § 100

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, wnoszą do Spółdzielni, w częściach przypadających na ich lokale, zaliczkowe opłaty na pokrycie: kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w których lokale te są położone, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali wnoszą do Spółdzielni zaliczkowe opłaty na pokrycie: kosztów eksploatacji i utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię.
3. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali wnoszą do Spółdzielni, w częściach przypadających na ich lokale, zaliczkowe opłaty na pokrycie: kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w których lokale te są położone, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem ust.5. Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.
4. Właściciele lokali niebędący członkami wnoszą do Spółdzielni zaliczkowe opłaty na pokrycie: kosztów eksploatacji i utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w budynkach lub osiedlu, w których położone są ich lokale (np. drogi osiedlowe, parkingi, place zabaw). Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 5. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnej. Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.
5. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z usług

społeczno-kulturalnych i oświatowych na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

6. Osoby wymienione w ust. 1-4 są obowiązane również do pokrywania kosztów i wydatków między innymi takich jak spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz z odsetkami.
7. Najemcy lokali wnoszą czynsz najmu oraz opłaty niezależne od Spółdzielni na sfinansowanie kosztów dostawy do lokalu energii cieplnej, gazu, wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych. Wysokość czynszu najmu ustalana jest według zasad określonych w umowach najmu.

#### § 101

1. Wysokość opłat i odpisów ustalana jest przez Radę Nadzorczą z uwzględnieniem postanowień niniejszego rozdziału, na podstawie rocznych planów kosztów eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości budynkowych oraz rocznego planu ekonomiczno – finansowego Spółdzielni.
2. Szczegółowe zasady ustalania planów kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, rozliczania tych kosztów, a także zasady ustalania wysokości opłat za lokale, w tym odpisów na fundusz remontowy – określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości powinny określać w szczególności:
  - 1) określenie jednostki organizacyjnej podlegającej rozliczeniu (budynek, nieruchomość, osiedle, itp.),
  - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń i przyrządów pomiarowych, udział w nieruchomości wspólnej),
  - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
  - 4) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.

#### § 102

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świad-

czenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

2. Finansowanie remontów jest realizowane zbiorczo w skali całego funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo – finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
3. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych w kolejnych latach.
4. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo – finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w okresie nie dłuższym niż 10 lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (np. docieplenia budynków, wymiana instalacji).
5. Spółdzielnia wyłącznie w przypadku :
  - 1) podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, a także
  - 2) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
6. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 14 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym zaistniały okoliczności, o których mowa w ust. 5.
7. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.
8. Rozliczenia funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub na żądaniu od właścicieli zwrotu (zapłaty) niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości, o której mowa w ust. 5.
9. Właściciele lokali nie są uprawnieni do innych roszczeń z tytułu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości.

### § 103

1. Do kosztów związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię zalicza się m.in. koszty utrzymania spółdzielczego klubu i świetlicy oraz koszty prowadzonej działalności społeczno – kulturalnej i oświatowej.
2. Zasady rozliczania działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

### § 104

1. Opłaty, o których mowa w § 100 Statutu, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do ostatniego dnia każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji, a ustaje z dniem opróżnienia lokalu.
3. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni (w szczególności: eksploatacja, fundusz remontowy) Zarząd Spółdzielni jest obowiązany zawiadomić - po podjęciu uchwały przez Radę Nadzorczą – użytkowników lub osoby zobowiązane do ich wnoszenia co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat.
4. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni (w szczególności: energii cieplnej, wody i odbioru ścieków, gazu) Zarząd jest zobowiązany powiadomić użytkowników lub osoby zobowiązane do ich wnoszenia co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
5. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
6. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.
7. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, o którym mowa w § 17-20 Statutu lub bezpośrednio na drodze sądowej.
8. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
9. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego nie zwalnia osób, o których mowa w ust. 7 z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości. W przypadku wystąpienia na drogę sądową przez osoby, o których mowa w ust. 7 i 8 ponoszą one opłaty w dotychczasowej wysokości.

10. Za opłaty, o których mowa w ust. 1, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub z osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
11. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 10 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

#### § 105

1. Od niewpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia ma prawo naliczać i pobierać odsetki w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie.
2. Warunki odstąpienia od dochodzenia odsetek, o których mowa w ust. 1, określa Zarząd.

#### § 106

Realizacja dodatkowych czynności niekalkulowanych w kosztach eksploatacji i utrzymania nieruchomości i lokali, jest rozliczana w formie opłat jednorazowych lub opłat stałych. Zasady wnoszenia i rozliczania tych opłat ustala Zarząd.

### **ROZDZIAŁ E . Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu.**

#### § 107

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków własnych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwały i podnoszący wartość użytkową lokalu.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali wymaga zgody Spółdzielni.
3. Członek zwalnający lokal zajmowany na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu może otrzymać zwrot poniesionych nakładów na wyposażenie dodatkowe w wysokości wpłaconej przez członka obejmującego ten lokal.
4. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokali w odniesieniu do spółdzielczych lokali własnościowych lub wyodrębnionych, stanowiących odrębną własność zbywanych przez użytkowników, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami. W przypadku, gdy lokal zajmowany na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, wraz z wyposażeniem dodatkowym przekazany jest Spółdzielni, wypłacana jego użytkownikowi równowartość spółdzielczego prawa do lokalu obejmuje również ekwiwalent za pozostawione wyposażenie

dodatkowe, jeżeli jest ono uznane przez Spółdzielnię za przydatne (pod względem użytkowym i estetycznym) do dalszego użytkowania.

5. W przypadku przekształcenia tytułu prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.
6. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane.

## **ROZDZIAŁ F. Zasady korzystania z lokali.**

### § 108

1. Spółdzielnia obowiązana jest wydać lokal członkowi albo właścicielowi lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni w stanie nadającym się do zamieszkania, chyba że osoba ta wyraziła na piśmie zgodę na wykończenie, adaptację lub remont lokalu we własnym zakresie.
2. Spółdzielnia jest obowiązana do zapewnienia działania urządzeń technicznych w budynku umożliwiających korzystanie z oświetlenia, ogrzewania, kanalizacji, wody, gazu, wind, instalacji telekomunikacyjnej, o ile nie stanowi ona własności przedsiębiorcy telekomunikacyjnego oraz do utrzymywania w należyтым stanie porządku i czystości pomieszczeń oraz urządzeń budynku, przeznaczonych do wspólnego użytku, a także otoczenia budynku.

### § 109

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii.
2. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga tego pomoc straży pożarnej – także przy jej udziale.
3. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby, z czynności tych sporządza się protokół.
4. Po wcześniejszym uzgodnieniu z nią terminu, osoba korzystająca z lokalu powinna udostępnić Spółdzielni lokal w celu:



- 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.

#### § 110

1. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
2. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
3. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
4. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 2 i 3, jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

### **ROZDZIAŁ G. Naprawy wewnątrz lokali obciążające Spółdzielnię lub użytkowników lokali.**

#### § 111

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany:
  - 1) wewnętrznej instalacji wodociągowej do licznika, a w lokalach, w których nie ma licznika, do pierwszego zaworu,
  - 2) instalacji gazowej do zaworu przed odbiornikiem bez odbiornika,

- 3) instalacji centralnego ogrzewania, z wyjątkiem lokali, w których zainstalowane jest ogrzewanie etażowe,
  - 4) instalacji kanalizacyjnej ograniczonego jedynie do pionu kanalizacyjnego,
  - 5) instalacji elektrycznej do licznika,
  - 6) instalacji telekomunikacyjnej, o ile nie stanowi ona własności przedsiębiorcy telekomunikacyjnego.
2. Na mocy uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielnia może rozszerzyć swoje obowiązki odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust. 1, o ile uzyska na ten cel dodatkowe środki finansowe.
  3. Naprawy i konserwacje wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni, obciążają użytkowników tych lokali. Użytkownicy lokali obowiązani są w szczególności do:
    - 1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych, okładzin ceramicznych,
    - 2) naprawy i wymiany okien i drzwi,
    - 3) naprawy urządzeń techniczno – sanitarnych w lokalu, włącznie z wymianą tych urządzeń,
    - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
    - 5) naprawy uszkodzonych tynków ścian i sufitów oraz ich malowania lub tapetowania,
    - 6) malowania drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
  4. Dokonywanie jakichkolwiek zmian związanych ze zmianą funkcji pomieszczeń, przekucie ścian konstrukcyjnych, wyburzeń i przesunięć ścian działowych, przeróbek instalacji wewnętrznej itp. wymaga pisemnej zgody Spółdzielni.
  5. Naprawy wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy użytkowników lokali lub osób wspólnie z nimi zamieszkałych, obciążają użytkowników lokali.
  6. Naprawy wewnątrz lokali zaliczone do obowiązków użytkowników lokali oraz odnowienia pomieszczeń lokalu mogą być wykonywane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego użytkownika lokalu, nie objętą opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

## § 112

Szczegółowe postanowienia, dotyczące podziału obowiązków związanych z naprawą i konserwacją lokali oraz z dokonywaniem rozliczeń z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań, określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

## **DZIAŁ VIII. ORGANY SPÓŁDZIELNI.**

### § 113

Organami Spółdzielni są:

- A. Walne Zgromadzenie
- B. Rada Nadzorcza
- C. Zarząd

### § 114

1. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w § 113 pkt B, C dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
2. Do wybieralnych organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.

Jeżeli w wyniku wyborów, dwóch lub więcej kandydatów uzyska równą liczbę głosów i spowoduje to przekroczenie liczby wybranych osób w stosunku do liczby miejsc w organie Spółdzielni, zarządza się ponowne głosowanie - wybory uzupełniające między tymi osobami według w/wym. zasad.

## **ROZDZIAŁ A. Walne Zgromadzenie.**

### § 115

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

### § 116

1. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.

Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisaniu listy obecności oryginału pełnomocnictwa. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.

Pełnomocnik nie może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu jako członek Prezy-

dium lub Komisji Walnego Zgromadzenia oraz nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.

2. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni, mogą brać udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.

Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.

3. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych.

Przedstawiciele w/wym. nie mogą być wybierani jako członkowie Rady Nadzorczej.

4. Każdy członek Spółdzielni ma jeden głos.
5. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo brać udział z prawem zabierania głosu członkowie Zarządu, a z głosem doradczym przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, Związku Rewizyjnego i organizacji, w których Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inne osoby zaproszone.
6. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu podczas Walnego Zgromadzenia.

## § 117

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia, należy:
  - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej Spółdzielni,
  - 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
  - 3) udzielania absolutorium członkom Zarządu,
  - 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
  - 5) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
  - 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
  - 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, jej podziału i likwidacji, a także przyłączenia jej jednostek organizacyjnych do innej Spółdzielni,

- 8) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
  - 9) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
  - 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
  - 11) uchwalanie zmian Statutu Spółdzielni,
  - 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do Związku Rewizyjnego lub wystąpienia z niego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
  - 13) wybór delegatów na Zjazd Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz kandydata na delegata na Kongres Spółdzielczości,
  - 14) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej i zastępców członków Rady Nadzorczej,
  - 15) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
  - 16) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia.
2. Postanowienia ust. 1 pkt 6 nie stosuje się do ustanawiania i przenoszenia prawa odrębnej własności lokali, domów jednorodzinnych, garaży.

#### § 118

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Ponadto Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej 1/10 liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust. 3 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

#### § 119

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie Spółdzielni oraz Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, a także Krajowa Rada Spółdzielcza powinni być zawiadomieni na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informacje o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Zawiadomienia członków dokonuje się poprzez wywieszenie zawiadomień o Walnym Zgromadzeniu na klatkach schodowych nieruchomości, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni, w siedzibie Zarządu Spółdzielni, w administracjach osiedlowych, w placówkach społeczno- kulturalnych Spółdzielni oraz poprzez ogłoszenie zawiadomienia w prasie.

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

#### § 120

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

określony w paragrafie poprzedzającym. Zasada ta nie dotyczy podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.

2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne i zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim członków Spółdzielni.

Powyższe dotyczy również spraw związanych z likwidacją Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.

4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów chyba, że Prawo spółdzielcze, ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych stanowią inaczej.

Większość kwalifikowana wymagana jest:

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

5. Głosowanie na obradach Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Rady Nadzorczej lub odwołania członków Zarządu. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach z wyjątkiem wyboru Prezydium Walnego Zgromadzenia.

## § 121

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie:  
przewodniczący, sekretarz i dwaj asesorowie.

Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

## § 122

Szczegółowy tryb prowadzenia Walnego Zgromadzenia, przeprowadzania wyborów oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

## § 123

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który winien być sporządzony w terminie nie dłuższym niż 30 dni od daty Walnego Zgromadzenia, protokół podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia.
2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

## § 124

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. O tym, czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka może zdecydować wyłącznie sąd, w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W przypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeśli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu 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.
6. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 5 biegnie od dnia zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.



## **ROZDZIAŁ B. Rada Nadzorcza.**

### § 125

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

### § 126

1. Rada Nadzorcza składa się z 17 członków wybranych spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.
3. Członków Rady Nadzorczej w liczbie 17 osób i ich zastępców w liczbie 5 osób wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym zgodnie z podziałem mandatów do Rady Nadzorczej określonym dla poszczególnych osiedli spółdzielczych.
4. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
6. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.

### § 127

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadku:
  - 1) odwołania członka Rady większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru – Walne Zgromadzenie,
  - 2) zrzeczenia się mandatu,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni albo cofnięcia pełnomocnictwa przez osobę prawną,
  - 4) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat przed upływem kadencji, wchodzi do końca danej kadencji wybrany przez Walne Zgromadzenie zastępca członka Rady.

W przypadku braku zastępcy członka Rady Nadzorczej, uprawniony organ statutowy – Walne Zgromadzenie dokonuje uzupełniającego wyboru nowego członka Rady Nadzorczej na okres do końca kadencji jego poprzednika.

Kadencja nowego członka Rady upływa z końcem kadencji całej Rady.

## § 128

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczo - finansowych, planów remontów Spółdzielni, programów budownictwa mieszkaniowego, planów rzeczowo – finansowych inwestycji mieszkaniowych i nie mieszkaniowych, programów działalności społecznej i kulturalnej,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, poprzez:
    - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
    - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
  - 3) wybór podmiotu uprawnionego do zbadania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 5) podejmowanie uchwał w sprawie przejmowania w administrację domów nie stanowiących własności Spółdzielni,
  - 6) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
  - 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
  - 8) wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego Zastępcy,
  - 9) zatwierdzanie struktury organizacyjnej,
  - 10) rozpatrywanie odwołań od uchwał i decyzji Zarządu oraz skarg na działalność Zarządu,

- 11) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki przeprowadzonych kontroli i ocenę sprawozdania finansowego,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 13) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
- 14) uchwalanie zasad ustalania opłat za używanie lokali,
- 15) uchwalanie zmian wysokości opłat z tytułu używania lokali,
- 16) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali w budynkach będących własnością lub współwłasnością Spółdzielni,
- 17) uchwalanie regulaminu przetargów na zbywanie praw do lokali,
- 18) uchwalanie założeń organizacyjno – finansowych inwestycji, zasad rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej lokali,
- 19) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
- 20) uchwalanie regulaminu używania lokali, porządku domowego i współżycia mieszkańców,
- 21) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
- 22) uchwalanie regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu,
- 23) uchwalanie regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych w budynku o specjalnym przeznaczeniu - w Domu Spokojnej Starości,
- 24) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnianymi lokale,
- 25) uchwalanie regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,
- 26) uchwalanie regulaminu Zarządu,
- 27) uchwalanie regulaminu Komisji Rady,
- 28) upoważnienie Zarządu do zaciągania kredytów bankowych i innych zobowiązań w zakresie najwyższej sumy zobowiązań, określonej przez Walne Zgromadzenie,
- 29) podział mandatów do Rady Nadzorczej na poszczególne osiedla spółdzielcze oraz podział mandatów zastępców członków Rady Nadzorczej.

2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

#### § 129

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady w składzie: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych Komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną, a także może powołać, inne komisje stałe lub czasowe.
4. Prezydium i Komisje Rady Nadzorczej mają charakter pomocniczy dla Rady Nadzorczej, nie mogą podejmować uchwał.

#### § 130

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje, co najmniej raz w kwartale, przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności inny członek Prezydium Rady. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek 1/3 składu Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń i wynosi ono w kwotach brutto:
  - 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.X.2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, dla członków Prezydium Rady i członków Rady biorących udział w posiedzeniach Komisji Przetargowych Spółdzielni,
  - 1/5 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.X.2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, dla pozostałych członków Rady.

#### § 131

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa Regulamin Rady Nadzorczej, uchwalany przez Walne Zgromadzenie.

## **ROZDZIAŁ C. Zarząd.**

### § 132

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

### § 133

1. Zarząd składa się z trzech członków, w tym Prezesa i jego Zastępcy.
2. Członków Zarządu, w tym Prezesa i jego Zastępcę wybiera Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
3. Wybór Prezesa Zarządu odbywa się w drodze konkursu.
4. Członkiem Zarządu może być także osoba nie będąca członkiem Spółdzielni po bezskutecznej próbie wyboru spośród członków Spółdzielni.

### § 134

1. Rada Nadzorcza podejmuje decyzje, z którymi członkami Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy.
2. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
3. Członek Zarządu może być w każdej chwili odwołany przez Radę Nadzorczą. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
4. Odwołanie członka Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska pracy przysługuje Zarządowi Spółdzielni.

### § 135

Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w Statucie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:

- 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
- 2) podejmowanie czynności dot. utraty, ustania oraz powstania członkostwa,
- 3) zawieranie umów o budowę lokali, domów jednorodzinnych, garaży,
- 4) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- 5) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokali, domów jednorodzinnych, garaży,
- 6) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
- 7) zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów,

- 8) sporządzanie projektów planów gospodarczo- finansowych i innych planów działalności Spółdzielni, struktury organizacyjnej Spółdzielni oraz programów działalności społecznej i oświatowo – kulturalnej,
- 9) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 10) podejmowanie decyzji w sprawach rozłożenia na raty, częściowego lub całkowitego umorzenia odsetek powstałych od zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych,
- 11) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
- 12) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
- 13) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
- 14) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
- 15) udzielanie pełnomocnictw,
- 16) współdziałanie z terenowymi organami władzy samorządowej i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.

#### § 136

Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej oraz Walnemu Zgromadzeniu.

#### § 137

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

#### § 138

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Udzielenie pełnomocnictwa przez Zarząd wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej, z wyłączeniem pełnomocnictw do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

## § 139

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają łącznie dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba do tego przez Zarząd upoważniona.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust.1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

## **ROZDZIAŁ D. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.**

### § 140

1. Nie można być jednocześnie członkiem Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni.
2. W uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku jej członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu, nie mogą zajmować się działalnością konkurencyjną wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców 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, Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności. W takim wypadku najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszonych członka Rady.

## **DZIAŁ IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.**

### § 141

Niniejszy Statut obowiązuje od dnia wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

W sprawach nieunormowanych niniejszym Statutem mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych ustaw.

### § 142

Postanowienia niniejszego Statutu nie naruszają praw już nabytych.

Niniejszy tekst Statutu został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Radomiu uchwałą nr 10/2018 z dnia 09.06.2018r.

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

*Statut niniejszy zarejestrowany został w Krajowym Rejestrze Sadowym w dniu 24.07.2018r postanowieniem Sądu Rejonowego ( XIV Wydział Gospodarczy ) w Warszawie – sygnatura WA.XIV NS-REJ.KRS/023714/18/884.*



## SPIS TREŚCI

<b>I.</b>	<b>Postanowienia ogólne oraz cel i przedmiot działalności Spółdzielni</b>	<b>1</b>
<b>II.</b>	<b>Członkowie Spółdzielni</b>	<b>3</b>
	A. Członkostwo w Spółdzielni	3
	B. Prawa i obowiązki członków	7
	C. Ustanie członkostwa	10
	D. Wpisowe i udziały	12
	E. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	12
<b>III.</b>	<b>Prawa do lokali</b>	<b>13</b>
	A. Postanowienia ogólne	13
	B. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	14
	C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu: mieszkalnego, użytkowego, garażu	19
	D. Prawo odrębnej własności lokalu	20
	E. Najem lokali i dzierżawa gruntów	23
<b>IV.</b>	<b>Zasady zaspokajania potrzeb lokalowych</b>	<b>24</b>
	A. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych	24
	B. Zamiana lokali	25
<b>V.</b>	<b>Przekształcenie tytułów prawnych do lokali</b>	<b>26</b>
	A. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	27
	B. Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu	28
<b>VI.</b>	<b>Wkłady, rozliczenia z tytułu wkładu</b>	<b>29</b>
	A. Zasady ogólne	29
	B. Budowa lokali	30
	C. Wkłady mieszkaniowe	31
	D. Wkłady budowlane	32
	E. Rozliczenie w razie wygaśnięcia prawa do lokalu	33
<b>VII.</b>	<b>Gospodarka Spółdzielni</b>	<b>35</b>
	A. Postanowienia ogólne	35
	B. Inwestycje mieszkaniowe	37
	C. Zarządzanie nieruchomościami	38
	D. Ustalanie i wnoszenie opłat za używanie lokali	43
	E. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu	47
	F. Zasady korzystania z lokali	48
	G. Naprawy wewnątrz lokali obciążające Spółdzielnię lub użytkowników lokali	49
<b>VIII.</b>	<b>Organy Spółdzielni</b>	<b>51</b>
	A. Walne Zgromadzenie	51
	B. Rada Nadzorcza	57
	C. Zarząd	61
	D. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	63
<b>IX.</b>	<b>Postanowienia końcowe</b>	<b>64</b>