

S.M. "KSIEŻE MAŁE"  
we Wrocławiu  
Npłynęło 2 3 WRZ. 2024  
2/00522/24  
L.dz. Podpis

*Cyrowstka*

## STATUT

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KSIEŻE MAŁE”**  
**we Wrocławiu, ul. Tarnogórska 1**  
**Tekst jednolity**

Uchwalony uchwałą nr: 92/06/2024

Walne Zgromadzenie Członków

Spółdzielni Mieszkaniowej „Księża Małe”

w dniu 15.06.2024 r.

Statut obowiązuje od dnia 07.08.2024 r.  
(data wpisu zmian w statucie)



|                                                                                                                                                     |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>SPIS TREŚCI</b>                                                                                                                                  |                     |
| <b>DZIAŁ I</b>                                                                                                                                      |                     |
| <b>POSTANOWIENIA OGÓLNE .....</b>                                                                                                                   | <b>§ 1 - 4</b>      |
| <b>DZIAŁ II</b>                                                                                                                                     |                     |
| <b>CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI</b>                                                                               |                     |
| .. Członkostwo w Spółdzielni .....                                                                                                                  | § 5 - 5a            |
| II. Obowiązek informacyjny .....                                                                                                                    | § 6                 |
| III. Opłaty Członkowskie .....                                                                                                                      | § 7                 |
| IV. Prawa członków Spółdzielni .....                                                                                                                | § 8                 |
| V. Obowiązki członków Spółdzielni .....                                                                                                             | § 9                 |
| VI. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze .....                                                                                                         | § 10 - 11           |
| VII. Ustanie członkostwa .....                                                                                                                      | § 12 - 17a          |
| VIII. Rejestr członków .....                                                                                                                        | § 18                |
| <b>DZIAŁ III</b>                                                                                                                                    |                     |
| <b>ORGANA SPÓŁDZIELNI</b>                                                                                                                           |                     |
| I. Postanowienia Ogólne .....                                                                                                                       | § 19 - 20           |
| II. Walne Zgromadzenie .....                                                                                                                        | § 21 - 31           |
| III. Rada Nadzorcza .....                                                                                                                           | § 32 - 38           |
| IV. Zarząd .....                                                                                                                                    | § 39 - 45           |
| V. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu .....                                                                                             | § 46 - 48           |
| VI. <i>wykreślony</i> .....                                                                                                                         | § 49 - 52a          |
| <b>DZIAŁ IV</b>                                                                                                                                     |                     |
| <b>TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI</b>                                                                                                                      |                     |
| I. Postanowienia Ogólne .....                                                                                                                       | § 53                |
| II. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego .....                                                                                     | § 54 - 61           |
| III. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz lokalu o innym<br>przeznaczeniu, w tym garażu .....                                | § 62 - 73           |
| IV. Odrębna własność lokalu .....                                                                                                                   | § 74 - 82           |
| V. Najem lokali .....                                                                                                                               | § 83 - 84a          |
| <b>DZIAŁ IV a</b>                                                                                                                                   |                     |
| <b>ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI</b>                                                                                  |                     |
| I. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków Spółdzielni....                                                             | § 84b - 84c         |
| II. Zamiana lokali .....                                                                                                                            | § 85                |
| <b>DZIAŁ V</b>                                                                                                                                      |                     |
| <b>ZASADY WNOŚZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU</b>                                                            |                     |
| I. Zasady Ogólne .....                                                                                                                              | § 86 - 89           |
| II. Wkłady mieszkaniowe .....                                                                                                                       | § 90 - 92a          |
| III. Wkłady budowlane .....                                                                                                                         | § 93 - 96           |
| IV. Rozliczenia z tytułu wkładu w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.....                                                                            | § 97 - 99a          |
| <b>DZIAŁ VI</b>                                                                                                                                     |                     |
| <b>PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI</b>                                                                                                   |                     |
| I. Zasady ogólne .....                                                                                                                              | § 100 - 101b        |
| II. <i>wykreślony</i> .....                                                                                                                         | § 102               |
| III. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie<br>prawo do lokalu mieszkalnego.....                 | § 103 - 108         |
| IV. Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe<br>prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, w tym garażu..... | § 109 - 113         |
| V. <i>wykreślony</i> .....                                                                                                                          | § 114 - 117         |
| VI. <i>wykreślony</i> .....                                                                                                                         | § 118               |
| <b>DZIAŁ VII</b>                                                                                                                                    |                     |
| <b>GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI</b>                                                                                                                       |                     |
| I. Zasady finansowania Spółdzielni .....                                                                                                            | § 119 - 122         |
| II. Inwestycje mieszkaniowe .....                                                                                                                   | § 123               |
| III. Zarządzanie nieruchomościami .....                                                                                                             | § 124 - 130         |
| IV. Działalność społeczna, oświatowo - kulturalna .....                                                                                             | § 131               |
| <b>DZIAŁ VIII</b>                                                                                                                                   |                     |
| <b>PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE .....</b>                                                                                                         | <b>§ 131a - 137</b> |



**§ 1**

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: **Spółdzielnia Mieszkaniowa „Księża Małe”** zwana dalej Spółdzielnią.
2. Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
3. *wykreślony*
4. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Wrocław.
5. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

**§ 2**

Spółdzielnia działa na podstawie przepisów:

1. Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (ups), (Dz.U z 1995r nr 54, poz. 28 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych (usm), (Dz.U z 2001 r. Nr 4, poz. 27 z późniejszymi zmianami).
3. Innych ustaw.
4. Niniejszego statutu, regulaminów oraz uchwał stosownych organów Spółdzielni.

**§ 3**

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz innych potrzeb bytowych.

**§ 4**

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
- 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- 5) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- 6) *wykreślony*

1.1. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje przez:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 2) *wykreślony*
- 3) 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,
- 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub nabyte na podstawie ustawy mienie członków Spółdzielni,
- 6) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
- 7) *wykreślony*

1.2. Dla realizacji zadań określonych w ust 1 i 1.1 Spółdzielnia:

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną w zakresie budownictwa mieszkaniowego,
- 2) zarządza nieruchomościami,
- 3) *wykreślony*

2. Ponadto Spółdzielnia może:

- 1) budować lokale mieszkalne przy wykorzystaniu kredytu
- 2) nabywać prawa, w tym własność, użytkowanie wieczyste lub ograniczone prawa rzeczowe do nieruchomości,
- 3) prowadzić działalność inwestycyjną,
- 4) budować lub nabywać budynki w celu sprzedaży znajdujących się w nich lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży osobom niebędącym członkami Spółdzielni; organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia tej działalności jest Walne Zgromadzenie.

3. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 3, a także może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych lub społecznych.

4. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do organizacji społecznych oraz wystąpieniu z nich jest Rada Nadzorcza.



**I. CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI**

**§ 5**

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.:
- 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności"; lub
  - 5) będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem, że członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.
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, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
5. Członkiem spółdzielni może być najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.
6. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.
7. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

**§ 5 a**

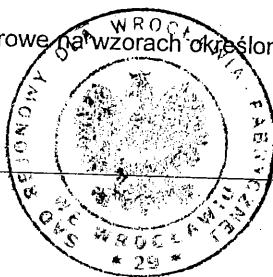
Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) nabycia ekspektatywy własności;
- 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
- 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w § 60 ust. 4, w przypadkach przewidzianych w § 60 ust. 1 i 3, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w § 60 ust. 1 lub 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 § 60 ust. 4, w przypadkach przewidzianych w § 60 ust. 1 i 3, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
- 7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.

**II. OBOWIĄZEK INFORMACYJNY.**

**§ 6**

Osoby, o których mowa w § 5 składają formularze rejestrowe w wzorach określonych przez Spółdzielnię w celu zgłoszenia przysługującego im prawa do lokalu.





### III. OPŁATY CZŁONKOWSKIE

#### § 7

1. W razie ustania członkostwa w Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca wpłacone udziały w wartości nominalnej w ciągu miesiąca od daty zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo w Spółdzielni, byłemu członkowi Spółdzielni lub osobie przez niego wskazanej. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku. Wypłata następuje gotówką lub przelewem na konto.
2. W przypadku pokrycia strat Spółdzielni funduszem udziałowym, kwota podlegających zwrotowi udziałów ulega zmniejszeniu proporcjonalnie do zmniejszenia funduszu udziałowego.
3. Byłemu członkowi Spółdzielni nie przysługuje prawo do funduszu zasobowego oraz innego majątku Spółdzielni w okresie jej działalności.

### IV. PRAWA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

#### § 8

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
  - 1) prawo do uczestniczenia w życiu Spółdzielni, zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością i rozpatrzenia tych wniosków przez właściwe organy Spółdzielni,
  - 2) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
  - 3) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o czasie miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
  - 5) prawo żądania, w trybie określonym w ustawie i statucie, zwołania Walnego Zgromadzenia,
  - 6) prawo żądania, w trybie określonym w ustawie i statucie, zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
    - 6a) prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i statucie,
    - 6b) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i statucie,
  - 7) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
  - 8) prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie,
  - 8a) prawo otrzymania kopii: uchwał organów Spółdzielni, protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
  - 9) prawo przeglądania w lokalu Spółdzielni rejestru członków Spółdzielni,
    - 9a) *wykreślony*
  - 10) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
  - 11) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
  - 12) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
  - 13) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
  - 14) prawo żądania zawarcia umowy:
    - a) *wykreślony*
    - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego
    - c) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu
    - d) *wykreślony*
  - 15) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat obciążających członków Spółdzielni,
  - 16) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu, na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 17) korzystanie z innych praw określonych w ustawie i statucie,
  - 18) członek Spółdzielni nie odpowiada wobec Spółdzielni za jej zobowiązania.
2. Uprawnienia przewidziane w ust 1 pkt 8a) nie obejmują tych treści dokumentów Spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych albo tajemnicę handlową.
3. Odpis Statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek Spółdzielni otrzymuje bezpłatnie. Koszty wydania kopii dokumentów, o których mowa w ust 1 pkt 8a) ponosi członek Spółdzielni występujący o te odpisy. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
4. Członek Spółdzielni zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust 1, zgłasza na piśmie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopie chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 7 dni.
5. Spółdzielnia może odmówić członkowi Spółdzielni wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek Spółdzielni wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek Spółdzielni, 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 Spółdzielni pisemnej odmowy.



## V. OBOWIĄZKI CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

### § 9

Członek Spółdzielni jest zobowiązany:

- 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień statutu i opartych na nich regulaminów, uchwał Walnego Zgromadzenia i uchwał innych organów Spółdzielni,
- 2) *wykreślony*
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka Spółdzielni,
- 4) uzupełnić wkład mieszkaniowy lub budowlany w przypadku modernizacji budynku, w którym członkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
- 5) uiszczać terminowo opłaty obciążające członków Spółdzielni,
- 6) *wykreślony*
- 7) niezwłocznie zawiadamiać Spółdzielnię na piśmie o zmianie danych zawartych w formularzach informacyjnych,
- 8) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 9) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przdziale),
- 10) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 11) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jej zabezpieczenie,
- 12) niezwłocznie udostępnić lokal, ilekroć jest to niezbędne do usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, a po wcześniejszym uzgodnieniu terminu: w celu wykonania przeglądu technicznego okresowego lub doraźnego, konieczności przeprowadzenia konserwacji, remontu, modernizacji, kontroli zainstalowanych urządzeń pomiarowych oraz odczytu wskazań tych urządzeń lub w innych uzasadnionych okolicznościach wynikających z zadań Spółdzielni,
- 13) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach dotyczących dokonania podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości,
- 14) wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.

## VI. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

### § 10

1. Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem Spółdzielni, a Spółdzielnią, w szczególności w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, członek Spółdzielni może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odwołanie przysługuje tylko do jednego organu bezpośrednio wyższego:

- 1) od uchwały Zarządu – do Rady Nadzorczej,
- 2) od uchwały Rady Nadzorczej – do Walnego Zgromadzenia.

1a. *wykreślony*

2. Zawiadomienie o uchwale zawiera jej uzasadnienie, pouczenie o prawie odwołania się, wskazanie organu odwoławczego i termin wniesienia odwołania, który wynosi 14 dni od daty doręczenia. Jeżeli członek Spółdzielni nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała organu staje się ostateczna.

3. Termin rozpatrzenia odwołania wynosi:

- 1) dla Rady Nadzorczej – 2 miesiące,
- 2) dla Walnego Zgromadzenia – na najbliższym Zgromadzeniu, jeżeli odwołanie zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.

4. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

5. Uchwała organu odwoławczego jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi Spółdzielni w terminie 14 dni od jej podjęcia.

6. W przypadku wniesienia przez członka Spółdzielni odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

7. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków Spółdzielni ich praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka Spółdzielni uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze umorzeniu.

### § 11

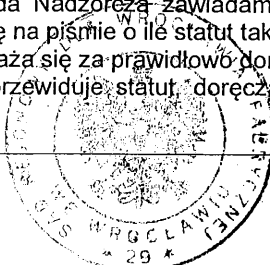
1. Wnioski i skargi członków Spółdzielni skierowane do Zarządu powinny być rozpatrywane przez Zarząd w ciągu 14 dni, a jeżeli sprawa jest skomplikowana, w ciągu 2 miesięcy od dnia złożenia, o ile statut nie stanowi inaczej.

2. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka Spółdzielni w terminie 14 dni. Zawiadomienie dokonuje się na piśmie o ile statut tak stanowi. Pisma skierowane na adres wskazany w aktach członkowskich Spółdzielni uważa się za prawidłowo doręczone.

2.1. Wnioski i skargi członków Spółdzielni skierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrywane przez Radę w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia, o ile statut nie stanowi inaczej.

2.2. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka Spółdzielni w terminie 14 dni. Zawiadomienie dokonuje się na piśmie o ile statut tak stanowi. Pisma skierowane na adres wskazany w aktach członkowskich Spółdzielni uważa się za prawidłowo doręczone.

3. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje statut, doręcza się członkom Spółdzielni na piśmie za pokwitowaniem odbioru lub listem poleconym.



## VII. USTANIE CZŁONKOSTWA

### § 12

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) Członkostwo ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 8) Członkowi, któremu przysługuje więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali.

### § 13

1. Osoba będąca założycielem spółdzielni oraz właściciel lokalu będący członkiem spółdzielni może wystąpić z niej w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni ze skutkiem na koniec miesiąca. Na wniosek członka Spółdzielni okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 14 *wykreślony*

§ 15 *wykreślony*

§ 16 *wykreślony*

§ 16a *wykreślony*

### § 17

1. Członka Spółdzielni, który zmarł, wykreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpił zgon.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia jej ustania.

§ 17a *wykreślony*

## VIII. REJESTR CZŁONKÓW

### § 18

1. Zarząd prowadzi rejestr członków Spółdzielni, zawierający:
  - 1) imiona, nazwiska i imię ojca - PESEL członka Spółdzielni - oraz miejsce zamieszkania; w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi - ich nazwę, siedzibę, oznaczenie rejestru i numeru, w którym jest zarejestrowana,
  - 2) *wykreślony*
  - 3) wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych,
  - 4) datę powstania stosunku członkostwa i datę jego ustania,
    - 4a) przyczynę ustania członkostwa,
  - 5) zmiany wyżej podanych danych.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka Spółdzielni lub Spółdzielni, mają prawo przeglądać rejestr.

## DZIAŁ III. ORGANA SPÓŁDZIELNI

### I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 19

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

### § 20

1. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w § 19 ust 1 pkt 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
2. Do wybieralnych organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów, z uwzględnieniem warunków zapisanych w § 32.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko oddane za i przeciw uchwale; głosy wstrzymujące odnotowuje się.
4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa:
  - 1) dla Walnego Zgromadzenia - statut
  - 2) dla Rady Nadzorczej i Zarządu – statut i regulaminy wydane na jego podstawie

## II. WALNE ZGROMADZENIE

### § 21

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

### § 22

1. Członek spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
  - 1a. Pełnomocnik członka spółdzielni nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia.
2. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka Spółdzielni. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
3. Członkowie Spółdzielni nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie Spółdzielni z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
4. Członek Spółdzielni ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek Spółdzielni, nie są uprawnione do zabierania głosu.

### § 22 a

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalno – oświatowej,
- 2) rozpatrzenie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzenie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielenie absolutorium poszczególnym członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej Spółdzielni,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą jako organ pierwszej instancji,
- 10) uchwalanie zmian statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) wybór delegatów na Zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 14) ~~wykreślony~~,
- 15) uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia, regulaminu Rady Nadzorczej oraz zasad wynagradzania jej członków,
- 16) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.

### § 23

1. Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej 1 / 10 liczby członków Spółdzielni,
  - 3) ~~wykreślony~~,
  - 4) ~~wykreślony~~,
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.



5. W przypadkach wskazanych w ust 3, Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza w terminie 2 miesięcy.

6. W przypadku niezwołania Walnego Zgromadzenia przez organa Spółdzielni zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

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

## § 24

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie Spółdzielni, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza zawiadamiani są na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem Zgromadzenia. Sprawozdania i projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad powinny zostać wyłożone co najmniej na 21 dni przed terminem Zgromadzenia.

2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka Spółdzielni do zapoznania się z tymi dokumentami.

3. Zawiadomienie dostarcza się członkom zamieszkującym w zasobach Spółdzielni poprzez wrzucenie do skrzynki pocztowej. Czynność ta stwierdzona jest podpisami pracownika Spółdzielni oraz gospodarza budynku złożonymi na imiennym wykazie członków Spółdzielni przy nazwiskach tych członków, którym dostarczono zawiadomienia, z którego sporządza się protokół doręczenia.

4. Członkom, którzy wskazali adres do korespondencji inny niż miejsce położenia lokalu, przekazuje się listem poleconym chyba, że wskazali adres e-mail, jako właściwy do doręczeń.

5. Informację o treści zawiadomienia, o którym mowa w ust. 2, umieszcza się na:

- tablicach ogłoszeń na terenie osiedla i siedzibie Spółdzielni,
- tablicach ogłoszeń w budynkach Spółdzielni,
- stronie internetowej Spółdzielni.

## § 24 a

1. 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.

2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust 1 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków Spółdzielni.

3. Członek Spółdzielni ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

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

5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia wywiesza się w siedzibie Spółdzielni, na ogólnodostępnych tablicach ogłoszeń oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

## § 25

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków Spółdzielni w sposób określony w § 24a. Nie dotyczy to 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 zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.

4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub statut wymaga kwalifikowanej większości głosów.

5. Kwalifikowana większość głosów wymagana jest:

- 1) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu, dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni z inną Spółdzielnią, dla podjęcia uchwały oznaczającej najwyższą sumę zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu,
- 2) 3/4 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.



6. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

## § 26

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej. Osoba, o której mowa w zdaniu poprzedzającym, stwierdza prawidłowość zwołania Walnego Zgromadzenia na podstawie dokumentów.
2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.
3. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
  - 1) Komisję mandatowo-skrutacyjną, w składzie od 2 do 5 osób. Do zadań komisji należy:
    - a) sprawdzanie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych – członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawionych zdolności do czynności prawnych,
    - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
    - c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego i jawnego,
  - 2) Komisję wyborczą, w składzie od 2 do 5 osób. Do zadań komisji należy:
    - a) sporządzanie listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej, kandydatów na delegata na Zjazd Związku Rewizyjnego i delegata na Kongres Spółdzielczości. (Komisja jest wybierana, gdy porządek obrad przewiduje wybór członków Rady Nadzorczej),
  - 3) Komisję wnioskową, w składzie od 2 do 5 osób. Do zadań komisji należy:
    - a) uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na wnioski:
      - wnioski kwalifikujące się do przyjęcia; w takim przypadku należy wskazać organ Spółdzielni odpowiedzialny za realizację wniosku,
      - na wnioski kwalifikujące się do odrzucenia i przygotowanie projektu uchwały w tym zakresie,
4. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
5. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
6. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
7. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.

## § 26 a

1. Po przedstawieniu spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu według kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 3 minut.
4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej głos może być udzielany poza kolejnością.
5. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Zgromadzenia odbiera mu głos.
6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. W sprawach formalnych przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące: sposobu głosowania, głosowania bez dyskusji, zakończenia dyskusji, zamknięcia listy mówców, zamknięcia listy kandydatów na Członków Rady Nadzorczej, zarządzania przerwą.
8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden "za" i jeden "przeciw" wnioskowi.
9. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.
10. Członkowie Spółdzielni niezależnie od zgłaszanych wniosków, mogą zgłaszać pisemnie, oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.
11. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
12. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane



w pierwszej kolejności. Wnioskiem "dalej idącym" jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.

13. Każda uchwała podjęta przez Walne Zgromadzenie powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

14. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

#### § 26 b

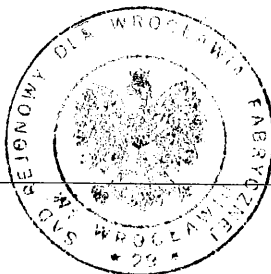
1. Członków Rady Nadzorczej w liczbie 7 osób wybiera Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni.
2. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, które biorą udział w walnym Zgromadzeniu jako pełnomocnicy osób prawnych.
4. 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 Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
6. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej, jeśli nie pełnili funkcji członka Rady Nadzorczej w ostatnich dwóch kadencjach następujących bezpośrednio, w kolejności po sobie.
7. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają do Komisji Wyborczej, członkowie Spółdzielni, w terminie ustalonym przez przewodniczącego Walnego Zgromadzenia.
8. Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem: imienia i nazwiska kandydata, imienia i nazwiska osoby zgłaszającej.
9. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem spraw dotyczących: zatrudnienia w Spółdzielni, prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni, pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią, zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych, liczby kadencji pełnionych w Radzie Nadzorczej. Członkowie Spółdzielni mogą kandydatom zadawać pytania.
10. Do zgłoszenia kandydatury członka Spółdzielni nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie oraz informacje, o których mowa w ust. 9.
11. Komisja Wyborcza sporządza listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.
12. Członkowie Komisji Wyborczej i Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
13. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
14. Głosujący stawia krzyżyk przy nazwisku kandydata, na którego głosuje.
15. Głos jest nieważny, jeżeli:
  - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż ustalona przez Komisję Wyborczą,
  - b) karta wyborcza jest przekreślona,
  - c) zawiera więcej nazwisk nieskreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
16. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja mandatowo-skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
17. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów przeprowadza się ponowne wybory spośród tych kandydatów.
18. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów, z uwzględnieniem zapisu § 32 ust 3.
19. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w statucie Spółdzielni.

#### § 26 c

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków Spółdzielni biorących udział w Walnym Zgromadzeniu, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie § 25, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady.

#### § 26 d

Postanowienia § 26 b mają zastosowanie przy wyborach delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegatów na Kongres Spółdzielczości.



## § 26 e

1. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu, co do zasady, w sposób jawny. Jednakże na zgłoszony wniosek, który w głosowaniu uzyska poparcie zwykłej większości głosów, głosowanie absolutorium może być przeprowadzone w sposób tajny.
2. Członek Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium może być odwołany w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów; w tym przypadku nie stosuje się § 25 ust 1 statutu.

## § 27

1. Zakończenie Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni następuje po wyczerpaniu porządku obrad.
  - 1.1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwane go zebrania.
2. Zarząd jest zobowiązany do zwołania kontynuacji przerwane go Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad. Powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwane go Walnego Zgromadzenia Zarząd dokonuje poprzez wywieszenie informacji w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków i stronie internetowej, na co najmniej 7 dni przed dniem odbycia kontynuowane go Walnego Zgromadzenia.

## § 28 - wykreślony

## § 29

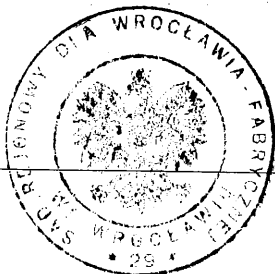
1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
  - 1a. Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia sekretarz zebrania przekazuje do Spółdzielni niezwłocznie, nie później niż 21 dni od Walnego Zgromadzenia.
2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia 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 10 lat.
4. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie Spółdzielni oraz inne osoby biorące udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych, w szczególności art. 81 wskazanej wyżej ustawy.

## § 30

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organa.
  - 1.1 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.
2. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżania uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka Spółdzielni przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu lub wykreślonemu.
  - 2.1. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W przypadku nieustanowienia pełnomocnika, sąd właściwy do rozpoznania sprawy, ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli 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.
4. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka Spółdzielni o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust 3 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonane go w sposób wskazany w statucie.
5. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę, ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

## § 31

Sprawy związane z obradowaniem Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane w paragrafie poprzedzających, rozstrzyga Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyduje prezydium Walnego Zgromadzenia.





### III. RADA NADZORCZA

#### § 32

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, działająca na mocy pełnomocnictwa udzielonego przez osobę prawą.
3. Rada Nadzorcza składa się z 7 członków
4. *wykreślony*
5. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi trzy lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady Nadzorczej na następną kadencję.
6. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
7. 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.

#### § 33

1. Mandaty członków Rady Nadzorczej wygasają z chwilą wyboru Rady Nadzorczej na następną kadencję.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania większością 2 / 3 głosów członków Spółdzielni biorących udział w Walnym Zgromadzeniu,
  - 2) zrzeczenia się mandatu na piśmie, które staje się skuteczne po dojściu do wiadomości Zarządu,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 4) naruszenie zakazu konkurencji z § 47 statutu.
3. *wykreślony*.

#### § 34

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych,
  - 2) *wykreślony*.
  - 3) 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 członków Spółdzielni,
    - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych członków Spółdzielni,
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążania nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 5) 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,
  - 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
  - 7) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 8) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
  - 9) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 10) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym,
  - 11) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 12) podejmowanie uchwał w sprawie czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
  - 13) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Spółdzielni,
    - 13.1) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
    - 13.2) *wykreślony*
    - 13.3) *wykreślony*
  - 14) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
  - 15) uchwalanie zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni,
  - 16) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań
    - 16.1) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów ciepła i podgrzania wody dostarczanych do lokali,
    - 16.2) uchwalanie regulaminu postępowania w sprawach zabudowy powierzchni będących częściami wspólnymi nieruchomości,
  - 17) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości wkładów na lokale,
  - 18) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
  - 19) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki nieruchomościami Spółdzielni i ustalania opłat za używanie lokal,
  - 20) uchwalanie regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 21) uchwalanie regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,
  - 22) uchwalanie regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,

- 23) uchwalanie regulaminu porządku domowego,
  - 24) uchwalanie regulaminu Zarządu,
  - 25) *wykreślony*
  - 26) *wykreślony*,
  - 27) uchwalanie regulaminów komisji Rady Nadzorczej,
  - 28) *wykreślony*.
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. *wykreślony*.

### § 35

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi: przewodniczący, jego zastępca i sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza powołuje ze swego składu :
  - 1) Komisję Ekonomiczno – Rewizyjną,
  - 2) Komisję Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi,
  - 3) oraz może powoływać w miarę potrzeb inne komisje stałe lub czasowe, ustalając zakres ich działania,
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej, mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków Spółdzielni, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.
5. Za udział w posiedzeniach prezydium i komisji przysługuje wynagrodzenie na zasadach określonych w § 37 statutu, o ile w danym miesiącu nie odbyło się plenarne posiedzenie Rady Nadzorczej.

### § 36

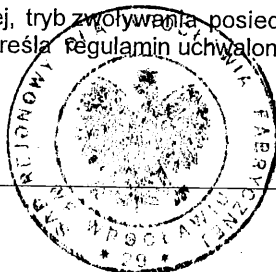
1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności — jego zastępca.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
  - 2a. Posiedzenia Rady Nadzorczej mogą się również odbywać w trybie zdalnym, tj. przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, lub w trybie łączonym (hybrydowym) tj. takim, gdzie część Członków Rady uczestniczy w posiedzeniu stacjonarnie, a część zdalnie.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady, określonego statutem Spółdzielni. W sprawach osobowych, w tym powoływanie i odwoływanie członków Zarządu, dokonywanie czynności z zakresu prawa pracy z członkami Zarządu, uchwały Rady Nadzorczej mogą być podejmowane w obecności co najmniej 2/3 składu Rady.
  - 3a. W głosowaniach w sprawach osobowych w zakresie zatrudniania / odwołania członka zarządu obowiązują kwalifikowana większość głosów 2/3 głosów Rady Nadzorczej.
4. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne osoby zaproszone przez Radę Nadzorczą lub Prezydium.

### § 37

1. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach w wysokości ustalonej w stosunku do minimalnego wynagrodzenia, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu za pracę:
  - 1) Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach w wysokości ustalonej w stosunku do minimalnego wynagrodzenia, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu za pracę: członkowie Rady Nadzorczej otrzymują 30% minimalnego wynagrodzenia.
  - 2) *wykreślony*
  - 1.a *wykreślony*
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka Rady Nadzorczej w co najmniej jednym posiedzeniu w danym miesiącu, chyba że nieobecność członka Rady jest usprawiedliwiona.
3. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust 1, członkom Rady Nadzorczej nie przysługuje.

### § 38

Szczegółowy zakres i sposób działania Rady Nadzorczej, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.



#### IV. ZARZĄD

##### § 39

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z 2 osób, w tym prezesa i członka Zarządu.
3. Prezes Zarządu powinien posiadać kwalifikacje określone przez Radę Nadzorczą na etapie wyboru prezesa Zarządu.
4. Członek Zarządu powinien posiadać kwalifikacje określone przez Radę Nadzorczą na etapie wyboru Członka Zarządu.

##### § 40

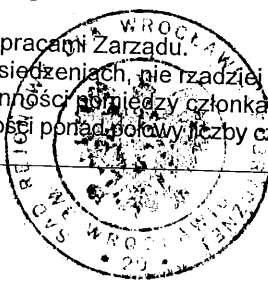
1. Zarząd, w tym Prezesa Zarządu, wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
2. Walne Zgromadzenie może odwołać uchwałą podjętą kwalifikowaną większością 2/3 głosów tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
3. Rada Nadzorcza podejmuje decyzję, z którymi członkami Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
5. Odwołanie Członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. W razie odwołania Członka Zarządu zatrudnionego w Spółdzielni, prawo rozwiązania umowy o pracę przysługuje Zarządowi.

##### § 41

1. Do zakresu działania Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie uchwał w sprawach ze stosunku członkostwa,
  - 2) sporządzanie planów gospodarczych,
  - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 4) sporządzanie sprawozdań okresowych i sprawozdań finansowych rocznych, przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 5) zwoływanie Walnych Zgromadzeń oraz ustalanie porządku ich obrad,
  - 6) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
  - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań, do wysokości określonych uchwałą Walnego Zgromadzenia,
  - 8) ustanawianie pełnomocników uprawnionych do reprezentowania Spółdzielni,
  - 9) zawieranie umów, w szczególności:
    - o ustanowienie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali,
    - *wykreślony*,
    - o przenoszenie własności lokali,
    - o ustanowienie odrębnej własności lokali,
    - o budowę lokali,
  - 10) wynajmowanie lokali i wydzierżawianie terenu,
  - 11) nabywanie, zbywanie i likwidacja środków trwałych,
  - 12) sprawy inwestycji, modernizacji, remontów obiektów budowlanych,
  - 13) uchwalanie Regulaminu Wynagradzania i ustalanie wynagrodzeń pracowników Spółdzielni oraz uchwalanie Regulaminu Pracy,
  - 14) współdziałanie z organami samorządu lokalnego i rządowego, organizacjami spółdzielczymi, gospodarczymi i społecznymi,
  - 15) *wykreślony*,
  - 16) opracowywanie projektów uchwał do przedstawiania Walnemu Zgromadzeniu lub Radzie Nadzorczej,
  - 17) składanie sprawozdania ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej,
  - 18) powoływanie komisji przetargowych.

##### § 42

1. Prezes Zarządu zwołuje posiedzenia Zarządu i kieruje pracami Zarządu.
2. Zarząd działa kolegiałnie na odbywanych okresowo posiedzeniach, nie rzadziej niż dwa razy w miesiącu.
3. Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
4. Zarząd podejmuje uchwały większością głosów w obecności ponad połowy liczby członków Zarządu.



5. Posiedzenia Zarządu są protokolowane; protokół podpisują wszyscy członkowie Zarządu obecni na posiedzeniu Zarządu.
6. W razie równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu.

#### § 43

Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą

#### § 44

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

#### § 45

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

### V. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

#### § 46

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
2. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
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.

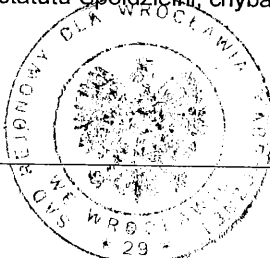
#### § 47

1. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy i członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
2. Za działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni uznaje się: zatrudnienie na stanowiskach kierowniczych, uczestniczenie w spółce osobowej jako wspólnik, posiadanie udziałów lub akcji o wartości przekraczającej 20 % kapitału zakładowego, zasiadanie we władzach podmiotów gospodarczych, które prowadzą działalność tego samego rodzaju co Spółdzielnia.
3. Naruszenie zakazu, o którym mowa w ust. 1 i 2, stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub członka Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 1 i 2, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu. Najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia lub o odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

#### § 48

Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

**TYTUŁ VI - wykreślony,**



- § 49 - *wykreślony*,  
§ 50 - *wykreślony*,  
§ 51 - *wykreślony*,  
§ 52 - *wykreślony*,  
§ 52a - *wykreślony*,

#### **DZIAŁ IV. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI**

##### **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

###### **§ 53**

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni, Spółdzielnia w budynkach stanowiących jej własność lub współwłasność, może:
  - 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) *wykreślony*,
  - 3) ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego, w tym garażu lub ułamkowego udziału we współwłasności w wielostanowiskowych pomieszczeniach garażowych,
  - 4) wynajmować członkom Spółdzielni lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe,
  - 5) dokonywać zamian lokali.
2. Spółdzielnia może sprzedawać członkom Spółdzielni lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe, w tym garaże tylko w budynkach w tym celu wybudowanych lub nabytych.

##### **II. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO**

###### **§ 54**

1. 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.
2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w statucie spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka..
6. *wykreślony*,
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. *wykreślony*,
9. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz osoby prawnej.
10. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka Spółdzielni 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 miało wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek Spółdzielni obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
11. Umowy zawarte przez członka Spółdzielni w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
12. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

###### **§ 54 a**

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

## § 55

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

2. Umowa o budowę lokalu powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) oświadczenie Spółdzielni w przedmiocie tytułu prawnego do nieruchomości gruntowej,
- 5) określenie rodzaju lokalu, jego położenia, oznaczenie szczegółowe powierzchni lokalu, z którego wynikać będzie podział lokalu na izby i pomieszczenia przynależne, określenie standardu wyposażenia lokalu,
- 6) wskazanie osób, które mogą zamieszkać w lokalu wspólnie z członkiem Spółdzielni; członek Spółdzielni jest zobowiązany do informowania Spółdzielni o zmianie osób zgłoszonych do zamieszkiwania,
- 7) określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego, termin jego wpłaty lub harmonogram wnoszenia rat,
- 8) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu zakończenia budowy,
- 9) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wkładu mieszkaniowego,
- 10) określenie warunków i terminów rozwiązania umowy o budowę lokalu przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.

3. Umowa o budowę lokalu, o którym mowa w ust 1, ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony w umowie postanowią inaczej.

4. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, o którym mowa w ust 1, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzyma tych warunków umowy określonych w ust 2 pkt 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionego w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

## § 56 *wykreślony*,

## § 57

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach określonych w statucie. W przypadku, gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

2. Spółdzielnia może wnieść powództwo do sądu o wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przypadku:

- 1) zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 125 statutu, za okres co najmniej 6 miesięcy,
- 2) 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.

3. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, spółdzielnia może wystąpić z powództwem wskazanym w ust. 2 przeciwko jednemu z małżonków albo przeciwko obojgu małżonkom.

4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i ust. 3, stanie się prawomocne. W przypadku, o którym mowa w ust. 12, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

## § 58

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu 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 § 125 statutu.

## § 59

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

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



## § 60

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach określonych w statucie, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 55, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 1, które miały wspólnie z nią zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 2 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych spółdzielnia wyznaczy im termin do wystąpienia z odpowiednim roszczeniem do sądu. Termin ten nie może być krótszy niż 14 dni. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 125 statutu.
5. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 55.
6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.
7. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy.

## § 60a

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

## § 61

Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

## § 61a

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 60 i § 54a, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
2. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
  - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16) 1;
  - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

## III. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO ORAZ LOKALU O INNYM PRZEZNACZENIU, W TYM GARAŻU

## § 62

1. *wykreślony.*
2. *wykreślony.*
3. *wykreślony.*
4. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez



sąd lub wyboru przez Spółdzielnię, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

5. *wykreślony,*

6. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 4 i § 5 statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

#### § 63

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ograniczonym prawem rzeczowym.
2. *wykreślony.*
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
5. Zbycie prawa do części lokalu jest dopuszczalne, jeżeli zbywana część lokalu spełnia wymagania samodzielnego lokalu.
6. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 64 - *wykreślony,*

§ 65 - *wykreślony,*

§ 66 - *wykreślony,*

#### § 67

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

#### § 67 a.

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 125 statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciw 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.

#### § 68

1. W przypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 98 statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

#### § 69

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

#### § 70

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka Spółdzielni całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miało wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek Spółdzielni obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka Spółdzielni w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu.





## § 71

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek Spółdzielni oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

## § 72

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

## § 73

Przepisy § 62 – 72 stosuje się do spółdzielczych własnościowych praw do lokali użytkowych, w tym garaży, odpowiednio.

# IV. ODREBNA WŁASNOŚĆ LOKALU

## § 74

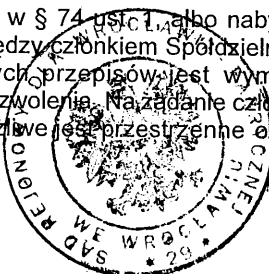
1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w budynku nowobudowanym, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa o budowę lokalu, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowiło podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) oświadczenie Spółdzielni w przedmiocie tytułu prawnego do nieruchomości gruntowej,
  - 5) określenie rodzaju lokalu, jego położenie, oznaczenie szczegółowe powierzchni lokalu, z którego wynikać będzie podział lokalu na izby i pomieszczenia przynależne, określenie standardu wyposażenia lokalu,
  - 6) określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego,
  - 7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu zakończenia budowy,
  - 8) termin ostatecznego zakończenia inwestycji i ustalenia wkładu budowlanego,
  - 9) termin ustanowienia na rzecz członka odrębnej własności lokalu,
  - 10) koszty związane z ustanowieniem odrębnej własności lokalu,
  - 11) określenie warunków i terminów rozwiązania umowy o budowę lokalu przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
- 2.1. Osoba, o której mowa w ust 1 wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest zobowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Umowa o budowę lokalu, o którym mowa w ust. 1, ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub Spółdzielnię. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony w umowie postanowią inaczej.
4. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, o którym mowa w ust. 1, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy, określonych w ust 2 pkt 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
5. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

## § 75

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 74, powstaje „ekspektatywa własności”. Ekspektatywa własności jest zbywalna, wraz z wkładem budowlany albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

## § 76

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 74 ust. 1, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między członkiem Spółdzielni, a Spółdzielnią 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 Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji, możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.



2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 74 ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka Spółdzielni uiszcza on opłaty, o których mowa w § 125 statutu.

#### § 77

Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka Spółdzielni nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.

#### § 78

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 przypadku 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.

#### § 79

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd lub wyboru przez Spółdzielnię, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, z zastrzeżeniem § 5.

#### § 80

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 30 statutu stosuje się odpowiednio.

#### § 81

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

#### § 82

Przepisy § 74 - 81 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

### V. NAJEM LOKALI

#### § 83

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu, w tym garaże, znajdujące się w budynkach w tym celu wybudowanych lub nabytych przez Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wynajmować:
  - 1) lokale mieszkalne wolne w sensie faktycznym i prawnym w budynkach Spółdzielni, jeżeli nie może ustanowić do nich spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na cechy techniczno - użytkowe tych lokali lub brak popytu,
  - 2) lokale użytkowe,
  - 3) lokal mieszkalny będący byłym mieszkaniem służbowym.

#### § 84

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale członkom Spółdzielni osobom fizycznym i prawnym nie będącym członkami Spółdzielni.
2. Pierwszeństwo najmu lokalu na warunkach określonych przez Spółdzielnię przysługuje członkowi Spółdzielni.



#### § 84 a

1. Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni mają zastosowanie przepisy o ochronie praw lokatorów.
2. Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych i użytkowych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### DZIAŁ IV a. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

#### I. ZASADY USTALANIA KOLEJNOŚCI ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

##### § 84 b

1. *wykreślony.*
2. Kolejność zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni ustala się na podstawie kolejności złożonych ofert i zawartych umów o ustanowienie prawa do lokalu.

##### § 84 c

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym (nie występują roszczenia określone w § 60 statutu), do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania jest przez Spółdzielnię zbywany w drodze przetargu nieograniczonego na ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Osoba ubiegająca się o uzyskanie własności lokalu w drodze przetargu, o którym mowa w ust 1, deklaruje przed przystąpieniem do przetargu m. in. gotowość przystąpienia do Spółdzielni i zawarcia umowy o przeniesienie i ustanowienie odrębnej własności lokalu.
3. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka Spółdzielni uiszcza on opłaty, o których mowa w § 125 statutu.

#### II. ZAMIANA LOKALI

##### § 85

1. Spółdzielnia na wniosek członka Spółdzielni 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. Spółdzielnia może dokonać zamiany lokali w formie zamiany spółdzielczej lub cywilnej.
2. Zamiana spółdzielcza lokali mieszkalnych, do których przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu może dotyczyć następujących przypadków:
  - 1) zamiana lokali w ramach Spółdzielni między członkami Spółdzielni na ich zgodny wniosek,
  - 2) zamiana polegająca na ustanowieniu prawa do innego lokalu w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni lokalu dotychczas zajmowanego,
  - 3) zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu,
3. Zamiana spółdzielcza, o której mowa w ust 2 pkt 1) i 2) wymaga zgody Zarządu Spółdzielni pod względem formalnym i merytorycznym. Zamiana spółdzielcza, o której mowa w ust 2 pkt 3) wymaga zgody obu właścicieli.
4. *wykreślony.*
5. Zamiana cywilna dotyczy lokali, do których przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali lub prawa odrębnej własności lokali. Zamiana taka wymaga zawarcia umowy w formie aktu notarialnego między zamieniającymi się.

### DZIAŁ V. ZASADY WNOŚZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

#### I. ZASADY OGÓLNE

##### § 86

Osoby ubiegające 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.

##### § 87

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 86 dokonuje się:



- 1) wstępnie — w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
  - 2) *wykreślony*,
  - 3) ostatecznie — po zakończeniu realizacji danego przedsięwzięcia inwestycyjnego, ale nie później niż 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą, zawierającego:
- 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację, którego odpowiada Spółdzielnia,
  - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
  - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczenie metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
  - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są umieszczone w budynku mieszkalnym,
  - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania,
  - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkańców z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).
3. Regulamin, o którym mowa w ust 2, powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

## § 88

1. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 86, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu, zawieranych z członkami Spółdzielni, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka Spółdzielni zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
2. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorczą w formie uchwały.
3. Jeżeli wstępnie pobrany wkład okaże się wyższy od wkładu ustalonego w rozliczeniu ostatecznym, nadpłata powinna być zwrócona członkowi Spółdzielni, a jeżeli okaże się niższy – członek Spółdzielni powinien dokonać wpłaty uzupełniającej w terminie określonym przez Spółdzielnię.

## § 89

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

## II. WKŁADY MIESZKANIOWE

### § 90

Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie i umowie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej 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 ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

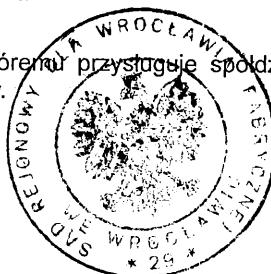
### § 91- *wykreślony*,

### § 92

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

### § 92 a

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



### III. WKŁADY BUDOWLANE

#### § 93

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

#### § 94 - *wykreślony,*

#### § 95

W przypadku modernizacji budynku członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, jest obowiązany uzupełnić wkład budowlany.

#### § 96- *wykreślony,*

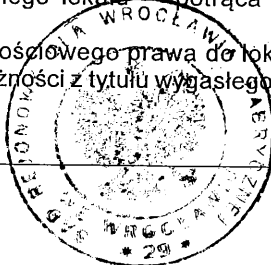
### IV. ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADU W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

#### § 97

1. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Z wartości rynkowej potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub 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 § 125 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
2. Warunkiem wypłaty wartości 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.
3. Przysługująca osobie uprawnionej, wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej dany lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
  - 3.1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie § 61a, 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.
  - 3.2. W przypadku, o którym mowa w ust. 3.1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
    - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
    - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
  - 3.3. W przypadku, o którym mowa w ust. 3<sup>2</sup> pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 125 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
  - 3.4. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 3<sup>1</sup>, 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.
4. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

#### § 98

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość ustalana w sposób przewidziany w ust 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska 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 przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.



## § 99

W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.

## § 99 a

Zasady rozliczeń finansowych z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych określa Regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

## DZIAŁ VI. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

### I. ZASADY OGÓLNE

## § 100

1. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, aby Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.
2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje członkom Spółdzielni posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, których koszt budowy sfinansowany został środkami Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.
3. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje członkom Spółdzielni posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali w domach specjalnego przeznaczenia.

## § 101

Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest uprawniony do żądania, aby Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

## § 101 a

1. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 100 i § 101 w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

## § 101 b

1. Koszty czynności prac przygotowawczych do realizacji wniosku o przeniesienie własności lokalu (np. ustalenie wysokości rozliczeń finansowych, uzyskanie zaświadczeń niezbędnych dla sporządzenia aktu notarialnego) obciążają wnioskodawcę przeniesienia własności lokalu.
2. Szczegółowe zasady i tryb rozliczania kosztów, o których mowa w ust 1 określa Rada Nadzorcza.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

**TYTUŁ II - wykreślony,**

**§ 102 - wykreślony,**

### III. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

## § 103

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w § 55 ust 2 pkt 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 innych środków,
  - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 125 statutu,



§ 104 - *wykreślony*

§ 105 - *wykreślony*

§ 106 - *wykreślony*

#### § 107

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 103, 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 u.s.m., oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

#### § 108

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

### IV. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO, W TYM GARAŻU

#### § 109

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

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 125 statutu.

#### § 110

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 109, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

#### § 111

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

#### § 112

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu, księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z ustawą o księgach wieczystych i hipotece.

#### § 113

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

TYTUŁ V - *wykreślony*,

§ 114 - *wykreślony*,

§ 115 - *wykreślony*,

§ 116 - *wykreślony*,



## § 117

Zasady rozliczeń finansowych z tytułu przekształceń praw do lokali i przenoszenia własności lokali określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

TYTUŁ VI - *wykreślony*,

## § 118 - *wykreślony*,

## DZIAŁ VII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

### I. ZASADY FINANSOWANIA SPÓŁDZIELNI

## § 119

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię, stanowiącą jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków, a przychodami z opłat gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
3. Umorzenie środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu zasobowego oraz funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych obciąża odpowiednio te fundusze.
4. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa założowy plan kont zatwierdzany przez Zarząd Spółdzielni.
5. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.
6. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.
7. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
8. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy na budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.
9. Przepis ust 8 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy Spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział Spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność Spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność Spółdzielni.
10. Spółdzielnia może podjąć decyzję o rozłożeniu na raty członkowi Spółdzielni oraz osobie niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje tytuł prawny do lokalu w zasobach Spółdzielni, płatności zobowiązań tych osób wobec Spółdzielni, do których ponoszenia osoby te są zobowiązane, a w szczególności:
  - z tytułu opłat eksploatacyjnych, o których mowa w art. 125 niniejszego statutu,
  - z tytułu kosztów i opłat określonych w § 103 ust 1 i § 109 statutu,
  - z tytułu uzupełnienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, a także innych kosztów i opłat, do których ponoszenia członek Spółdzielni, oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, a posiadające tytuł prawny do lokalu w zasobach Spółdzielni, są zobowiązani na mocy przepisów ustawy lub statutu Spółdzielni.
11. Decyzje, o których mowa w ust. 10 podejmuje Zarząd lub Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu, odpowiednio.

## § 120

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze własne:

- 1) *wykreślony*,
- 2) fundusz zasobowy,
- 3) fundusz wkładów mieszkaniowych ,
- 4) fundusz wkładów budowlanych,
- 5) *wykreślony*,
- 5a) *wykreślony*,





- 6) Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych,
- 7) fundusz remontowy, w skład którego wchodzi:
  - a) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
  - b) fundusz remontowy ogólnospółdzielczy.
2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa Rada Nadzorcza.
3. Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym zasobów mieszkaniowych powinny zawierać w szczególności:
  - 1) ustalenie zasady, że coroczna ewidencja wpływów i wydatków funduszu na nieruchomościach zapewnia ich zrównoważenie dla danej nieruchomości w okresach 10 letnich z zastrzeżeniem pkt 2),
  - 2) ustalenie możliwości zrównoważenia wpływów i wydatków funduszu dla realizacji określonego programu rzeczowego,
  - 3) ustalenie, że jednym ze źródeł finansowania wydatków na remonty może być kredyt bankowy, spłacany odpisami na fundusz remontowy naliczanymi w następnych latach.
4. W spółdzielni prowadzony jest fundusz z udziałów zadeklarowanych i wniesionych przed dniem 9 września 2017 roku.

#### § 121

1. Nadwyżka bilansowa, po uwzględnieniu odliczeń ustawowych obciążeń Spółdzielni, przeznaczona jest na:
  - 1) zwiększenie:
    - a) funduszu remontowego,
    - b) funduszu zasobowego,
    - c) ~~wykreślony~~,
  - 2) ~~wykreślony~~,
    - a) ~~wykreślony~~,
2. Przeznaczenie nadwyżki bilansowej na zwiększenie poszczególnych funduszy każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

#### § 122

Stratę bilansową pokrywa się z funduszy Spółdzielni według następującej kolejności:

- 1) fundusz zasobowy
- 2) ~~wykreślony~~,
- 3) fundusz remontowy.

### II. INWESTYCJE MIESZKANIOWE

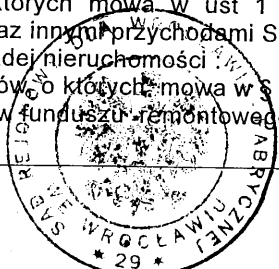
#### § 123

1. Założenia organizacyjno – finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych są uchwalane przez Walne Zgromadzenie i stanowią załącznik do umów o budowę lokali zawieranych przez Spółdzielnię z członkami Spółdzielni.
2. Założenia organizacyjno-finance inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
  - 1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
  - 2) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
  - 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
  - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego,
  - 5) termin rozpoczęcia i zakończenia inwestycji.
3. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.
4. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

### III. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

#### § 124

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(1) lub art 26 usm.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art 24(1) lub art 26 usm oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielem).
4. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w ust 1 są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.
5. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie, dla każdej nieruchomości:
  - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 125 ust 1-3,
  - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.



6. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

## § 125

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie. Opłata może zostać pomniejszona o część kosztów, które zostały pokryte pożytkami z działalności spółdzielni.

1.1. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni i zgodnie z postanowieniami statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie.

2. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie. Opłata może zostać pomniejszona o część kosztów, które zostały pokryte pożytkami z działalności Spółdzielni.

3. Właściciele lokali, niebędący członkami Spółdzielni, są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 129. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu, zgodnie z postanowieniami statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie.

3.1. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązani do świadczenia na fundusz remontowy.

4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, uiszczają opłaty określone w § 125, odpowiednio, od chwili postawienia im lokalu do dyspozycji.

## § 126

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 125 ustala się na podstawie:

- 1) planu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
- 2) zasad rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
- 3) zasad rozliczania gospodarki cieplnej.

2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują, w szczególności:

- 1) koszty związane z eksploatacją i utrzymywaniem lokali,
- 2) koszty utrzymania części wspólnych nieruchomości (budynków i gruntów z nimi związanych),
- 3) koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem mienia Spółdzielni,
- 4) odpis na fundusz remontowy,
- 5) koszty administrowania.

2.1 wykreślony,

3. Okresem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

4. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy, z tym że okresem rozliczeniowym dla mediów jest:

1) dla dostawy energii cieplnej – rok kalendarzowy; rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania (i podgrzania wody użytkowej) dokonywane jest po zakończeniu roku kalendarzowego.

2) dla dostawy wody i odprowadzania ścieków – pierwsze i drugie półrocze roku kalendarzowego; rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków dokonywane jest, co do zasady, po zakończeniu okresów rozliczeniowych lub na dzień zmiany taryfy i w sytuacjach szczególnych takich jak awarie, remonty, zmiana użytkownika lokalu.

4.1. Użytkownicy lokali wnoszą miesięczne zaliczki:

1) na centralne ogrzewanie (i podgrzanie wody użytkowej) w wysokości skalkulowanej na podstawie obowiązujących taryf producenta i dostawy oraz prognozy zapotrzebowania na energię cieplną w okresie rozliczeniowym, zatwierdzone przez Radę Nadzorczą w ramach rocznego planu rzeczowo – finansowego;

2) z tytułu wody użytkowej i odprowadzania ścieków w wysokości ustalonej na podstawie obowiązującej taryfy dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków oraz prognozy zużycia wody użytkowej w lokalu.

4.2. W przypadku:

1) wystąpienia nadwyżki wpłaconych zaliczek nad kosztami, różnicę należną z tego tytułu zarachowuje się wpłacającemu na poczet bieżących płatności eksploatacyjnych,

2) wystąpienia nadwyżki kosztów nad wpłaconymi zaliczkami, różnicę należną Spółdzielni z tego tytułu użytkownik lokalu zobowiązany jest wpłacić w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.

5. Zasady ustalania planu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, ich rozliczania oraz ustalania opłat za używanie lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.



6. Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości powinny zawierać w szczególności:

- 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczeniowej dla rozliczania kosztów i ustalania wysokości opłat (nieruchomość, zespół nieruchomości, osiedle),
- 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej dla rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (1m<sup>2</sup> powierzchni, liczba osób, wskazania urządzeń pomiarowych),
- 3) możliwość różnicowania kosztów obciążających poszczególne lokale ze względu na nierównorzędnność walorów użytkowych oraz sposobu ich użytkowania (lokal mieszkalne, lokale użytkowe).

#### § 127

1. Opłaty za używanie lokali w Spółdzielni, osoby, o których mowa w § 125 wnoszą co miesiąc do 20 dnia każdego miesiąca, za dany miesiąc. Dniem dokonania opłaty jest dzień uznania rachunku bankowego Spółdzielni.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby, o których mowa w § 125, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
  - 2.1. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków i odpadów, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby, o których mowa w § 125, na co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie osób, o których mowa w § 125.
4. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Członkom Spółdzielni przysługuje ponadto prawo kwestionowania tych zmian na drodze postępowania wewnątrzspółdzielczego.
5. Opłaty określone w § 125 przeznacza się wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.
6. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości ustawowej.

#### § 128

1. Za opłaty, o których mowa w § 125, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, za wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

#### § 129

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Rada Nadzorcza może — na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej — ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

#### § 130

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się niezaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków Spółdzielni lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. *wykreślony.*
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków Spółdzielni. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.
4. *wykreślony,*

### IV. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

§ 131 – *wykreślony,*



§ 131 a

1. Jeżeli członek Spółdzielni, któremu przysługiwało lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, w związku z przekształceniem po dniu 23 kwietnia 2001 r. tego prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub w związku z nabyciem po tym dniu własności tego lokalu, nie dokonał całkowitej spłaty należności Spółdzielni z tego tytułu, to z dniem 31 lipca 2007 r. niespłaconą kwotę umarza się jako nienależną, jeżeli dokonana spłata pokrywa całkowite koszty budowy lokalu.
2. Zgłoszone na piśmie roszczenia, o których mowa w § 98, § 103, §107 i § 109, niezrealizowane do dnia 31 lipca 2007r. są rozpatrywane na podstawie postanowień niniejszego statutu.

§ 132

Zmiana statutu uchwalona przez Zebranie Przedstawicieli Członków albo Walne Zgromadzenie wywołuje skutek prawny po wpisaniu jej do Krajowego Rejestru Sądowego

§ 133 – *wykreślony*,

§ 134 – *wykreślony*,

§ 135

1. W razie likwidacji Spółdzielni pozostała do dyspozycji Walnego Zgromadzenia część majątku Spółdzielni jest dzielona między członków Spółdzielni w ten sposób, że każdy z nich otrzymuje jednakową kwotę za każdy pełny rok członkostwa w Spółdzielni.
2. W podziale majątku uczestniczą na tych zasadach także byli członkowie Spółdzielni.

§ 136

W sprawach nieuregulowanych niniejszym statutem mają zastosowanie obowiązujące przepisy odpowiednich aktów prawnych.

§ 137

Niniejszy statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Księża Małe” we Wrocławiu w dniu 15 czerwca 2024 r.

Odpis zgodny z ostatnim złożonym  
w aktach rejestrowych KRS 0000187471

Tekstem jednolitym  
Wrocław, dn. 2024-09-10

Starszy Sekretarz Sądowy  
Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej  
we Wrocławiu

Jadwiga Ziemiak

