

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „CHOJNY”  
93-313 ŁÓDŹ, UL.CHÓRALNA 4**

# **STATUT**

## **SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „CHOJNY” W ŁODZI**

**Tekst jednolity**  
**Statutu uchwalonego przez Zebranie Przedstawicieli**  
**Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Chojny”**  
**w dniu 17 czerwca 2005 roku Uchwałą Nr 15/2005**  
**obejmujący zmiany wprowadzone Uchwałami**  
**Zebrania Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Chojny”:**  
**Nr 23/2006 z dnia 9 czerwca 2006 roku,**  
**Nr 25/2007 z dnia 18 maja 2007 roku,**  
**17/2012 z dnia 30.05.2012 roku**  
**oraz**  
**Uchwałą Nr 13/2016 Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w dniach**  
**9, 10, 11, 12, 16, 17 maja 2016 roku,**  
**Uchwałą Nr 7/2018 Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w dniach**  
**14, 15, 16, 17 maja 2018 roku,**  
**Uchwałą Nr 7/2024 Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w dniach**  
**03 i 04 czerwca 2024 roku.**

**SPIS TREŚCI****STRONA**

|                |                                                       |    |
|----------------|-------------------------------------------------------|----|
| Rozdział I     | Postanowienia ogólne                                  | 1  |
| Rozdział II    | Cel i przedmiot działalności                          | 1  |
| Rozdział III   | Członkowie Spółdzielni                                | 2  |
| Rozdział IV    | skreślony                                             | 5  |
| Rozdział V     | Prawa i obowiązki członków                            | 5  |
| Rozdział VI    | Ustanie członkostwa                                   | 8  |
| Rozdział VII   | Wnioski członków i tryb doręczania korespondencji     | 9  |
| Rozdział VIII  | Organy Spółdzielni                                    | 10 |
| VIII/1         | Walne Zgromadzenie                                    | 10 |
| VIII/2         | Rada Nadzorcza                                        | 17 |
| VIII/3         | Zarząd                                                | 21 |
| VIII/4         | Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu        | 23 |
| Rozdział IX    | Tytuły prawne do lokali                               | 23 |
| Rozdział X     | Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego | 23 |
| Rozdział XI    | Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu             | 27 |
| Rozdział XII   | Prawo odrębnej własności lokalu                       | 29 |
| Rozdział XIII  | Przenoszenie własności lokali                         | 31 |
| Rozdział XIV   | Najem lokali stanowiących własność Spółdzielni        | 33 |
| Rozdział XV    | Wkłady mieszkaniowe i budowlane                       | 33 |
| XV/1           | Wnoszenie wkładów mieszkaniowych i budowlanych        | 33 |
| XV/2           | Zwrot wkładów mieszkaniowych i budowlanych            | 34 |
| Rozdział XVI   | Skutki wygaśnięcia prawa do lokalu                    | 35 |
| Rozdział XVII  | Zamiana mieszkań                                      | 36 |
| Rozdział XVIII | Używanie lokali                                       | 36 |
| Rozdział XIX   | Opłaty za używanie lokali                             | 37 |
| Rozdział XX    | Gospodarka Spółdzielni                                | 39 |
| Rozdział XXI   | Inwestycje mieszkaniowe                               | 40 |
| Rozdział XXII  | Zarządzanie nieruchomościami                          | 41 |

## **ROZDZIAŁ I**

### **POSTANOWIENIA OGÓLNE**

#### **§ 1. *skreślony***

#### **§ 2.**

Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Chojny” i w dalszej części statutu zwana jest Spółdzielnią.

#### **§ 3.**

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Łódź.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

#### **§ 4. *skreślony***

#### **§ 5.**

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

#### **§ 6.**

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie obowiązującego prawa oraz Statutu Spółdzielni.

#### **§ 7.**

Spółdzielnia posiada osobowość prawną na podstawie wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego. Wpis Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego jest obowiązkowy. Zmiana Statutu nie wywołuje skutków prawnych przed jej wpisaniem do Krajowego Rejestru Sądowego.

#### **§ 8.**

Spółdzielnia może przystąpić do związku rewizyjnego.

#### **§ 9.**

Spółdzielnia może współdziałać z innymi organizacjami spółdzielczymi, gospodarczymi, społecznymi oraz osobami fizycznymi w celu zaspokajania potrzeb swoich członków. W przypadkach uzasadnionych względami gospodarczymi, społecznymi lub ekonomicznymi, Spółdzielnia może podejmować działania z innymi podmiotami zgodnie z przepisami prawa.

## **ROZDZIAŁ II**

### **CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI**

#### **§ 10.**

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu.

#### **§ 11.**

Przedmiotem działalności Spółdzielni może być:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

#### **§ 12.**

Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków nabyte na podstawie ustawy.

#### **§ 13.**

Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem ( współwłaścicielami ) tej nieruchomości.

#### **§ 14.**

Spółdzielnia dla zapewnienia realizacji swoich celów i zadań:

- 1) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
- 2) zapewnia nadzór techniczny i inwestorski przy budowie i eksploatacji budynków i budowli,
- 3) buduje lub nabywa domy mieszkalne wraz z infrastrukturą techniczną i towarzyszącą oraz lokale o innym przeznaczeniu,
- 4) prowadzi gospodarkę swoimi zasobami mieszkaniowymi i użytkowymi,
- 5) może prowadzić działalność społeczno-kulturalną,
- 6) może prowadzić działalność w zakresie wykonywania usług telekomunikacyjnych.

## **ROZDZIAŁ III**

### **CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI**

#### **§ 15.**

1. Członkiem Spółdzielni jest każda osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:
  - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 3) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 4) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.  
Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.  
Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.
5. 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. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

#### **§ 16.**

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 2) nabycia ekspektatywy własności,
  - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
  - 4) zawarcia umowy o ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
  - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z zastrzeżeniem pkt. 6.
  - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3

ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;

2. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17<sup>19</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. 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.

## § 17.

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

2. Podpisana deklaracja powinna zawierać:

1). Imię i nazwisko, miejsce zamieszkania oraz PESEL, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę oraz numer KRS.

2). Oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych w celach związanych z zarządzaniem nieruchomościami.

3. Za właściciela lokalu niemającego zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności deklarację składa jego przedstawiciel ustawowy.

4. Osoba niemająca zdolności do czynności prawnych lub mająca ograniczoną zdolność do czynności prawnych nie może być członkiem organu Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu osoby takie biorą udział przez swoich przedstawicieli ustawowych.

5. Forma przewidziana w ust. 1 dotyczy również zmiany wszelkich danych zawartych w deklaracji.

## § 17A

1. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo prawa odrębnej własności zobowiązany jest w terminie 1 miesiąca do złożenia w formie pisemnej albo przesłania pocztą elektroniczną oświadczenia zawierającego następujące dane:

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

- 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
  - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w punkcie 2),
  - 4) PESEL – osoba fizyczna, NIP – osoba prawna,
  - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkałych lub korzystających z lokalu, o którym mowa w punkcie 2),
  - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres e-mail.
2. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 1 nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo prawa odrębnej własności jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 1 miesiąca od zaistnienia zmian. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.

#### **§ 18. *skreślony***

#### **§ 19.**

1. Organem właściwym do przyjęcia właścicieli lokali w poczet członków Spółdzielni jest Zarząd.
2. Uchwała Zarządu o przyjęciu w poczet członków zostaje podjęta w formie pisemnej w terminie jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. Przyjęcie następuje w dacie podjęcia uchwały. Informację o przyjęciu w poczet członków przekazuje Zarząd zainteresowanej osobie w formie pisemnej w terminie 14 dni od daty jej podjęcia.
3. W razie odmowy przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu podaje się uzasadnienie tej decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do sądu.

#### **§ 20. *skreślony***

### **ROZDZIAŁ IV. *skreślony***

#### **§ 21. *skreślony***

## **ROZDZIAŁ V** **PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW**

#### **§ 22.**

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
  - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni na zasadach określonych w przepisach ustawy prawo spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz postanowieniach Statutu,
  - 2) prawo zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni,
  - 3) prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia oraz prawo udziału z głosem stanowiącym w Walnym Zgromadzeniu,

- 4) prawo żądania w trybie określonym w ustawie i Statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw.
  - 5) prawo otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części,
  - 6) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i w Statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
  - 7) prawo otrzymania odpisu obowiązującego Statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych z wyłączeniem uchwał dotyczących indywidualnych spraw nie dotyczących zainteresowanego członka oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi; koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, przekazanych po raz pierwszy, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni,
  - 8) prawo przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
  - 9) **skreślony**
  - 10) prawo zaskarżania do sądu uchwał organów Spółdzielni,
  - 11) prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub z postanowieniami Statutu,
  - 12) uprawnienie do ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, na warunkach określonych w niniejszym Statucie i ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 13) uprawnienie do ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu użytkowego bądź garażu, na warunkach określonych w niniejszym Statucie,
  - 14) prawo korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkającymi z obiektów przeznaczonych na działalność społeczno - kulturalną, urządzeń i usług Spółdzielni w zakresie przewidzianym obowiązującymi w Spółdzielni regulaminami,
  - 15) prawo kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę postępowania sądowego zwalnia z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
2. Członek zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w ust. 1 punkty 7, 8 zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 7 dni.
3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

## § 23.

Członek Spółdzielni jest zobowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni;
- 2) **skreślony**
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany w wymaganej wysokości;
- 4) w przypadku przysługiwania mu spółdzielczego prawa do lokalu - 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; w przypadku bycia właścicielem lokalu – uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat; w przypadku osób, które oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu – są oni obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, a od chwili postawienia im lokalu do dyspozycji uiszczają opłaty, o których mowa wyżej;
- 5) uczestniczyć w kosztach związanych z działalnością społeczno – kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi;
- 6) uiszczać terminowo wymagane wyżej należności oraz zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu;
- 7) utrzymywać swój lokal w należytym stanie;
- 8) przestrzegać regulaminu porządku domowego;
- 9) uzyskać zgodę Spółdzielni na wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu mieszkalnego jeżeli wiąże się to ze zmianą jego przeznaczenia bądź ma wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni;
- 10) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka Spółdzielni, w tym w szczególności o zmianie adresu zamieszkania (adresu do korespondencji);
- 11) **skreślony**
- 12) udostępnić lub opróżnić lokal w celu wykonania koniecznych robót związanych z remontem budynku lub usunięciem skutków awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody oraz udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych oraz odczytu wskazań tych urządzeń;
- 13) w przypadku rozwodu, powiadomić Spółdzielnię o rozwodzie i o rozstrzygnięciu przyznającym prawo korzystania ze spółdzielczego prawa do lokalu;
- 14) pokryć koszty nabycia własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, na których położone są budynki Spółdzielni;
- 15) pokryć koszty łączenia i podziału nieruchomości oraz czynności związanych z rozgraniczeniem nieruchomości oraz ewidencją gruntów i budynków w wysokości przekraczającej uzyskaną refundację od Skarbu Państwa;
- 16) pokryć koszty określenia wartości rynkowej lokalu w przypadkach przewidzianych

w Statucie;

- 17) pokryć koszty zawarcia umowy przeniesienia własności oraz założenia i wpisu do księgi wieczystej przy ustanawianiu odrębnej własności lokalu zgodnie z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### **§ 24.**

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna albo odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji bądź gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
  - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka albo właściciela nie będącego członkiem Spółdzielni.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
5. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten w wypadku przeniesienia do lokalu zamiennego nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
6. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni albo właściciel niebędący członkiem wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

### **ROZDZIAŁ VI**

#### **USTANIE CZŁONKOSTWA**

#### **§ 25.**

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
  - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;

- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.  
Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w Spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze dotyczące członków Spółdzielni stosuje się odpowiednio.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w danej Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

#### **Podrozdział VI/1 *skreślony***

##### **§ 26.**

1. Członek będący właścicielem lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi Spółdzielni, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu, w którym zgłoszono wypowiedzenie.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Na pisemną prośbę członka Spółdzielni okres wypowiedzenia może być skrócony.

##### **§ 27. *skreślony***

#### **Podrozdział VI/2 *skreślony***

##### **§ 28. *skreślony***

#### **Podrozdział VI/3 *skreślony***

##### **§ 29. *skreślony***

##### **§ 30.**

Zmarłego członka Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną - ze skutkiem od dnia jej ustania.

#### **Podrozdział VI/4 *skreślony***

##### **§ 31. *skreślony***

## **ROZDZIAŁ VII**

### **WNIOSKI CZŁONKÓW I TRYB DORECZANIA KORESPONDENCJI**

#### **§ 32.**

Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana – w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.

#### **§ 33. *skreślony***

#### **§ 34.**

1. Spółdzielnia dokonuje doręczeń pism, wezwań, uchwał itp. określonych w Statucie za pośrednictwem:
  - a. operatora pocztowego lub
  - b. swoich pracowników lub firm zewnętrznych do pocztowych skrzynek oddawczych przynależnych do lokali lub
  - c. swoich pracowników do mieszkań adresatów lub
  - d. wskazanego przez odbiorcę adresu poczty elektronicznej ( e-maila ) lub
  - e. e-kartoteki lub innego dostępnego środka komunikacji elektronicznej.
2. Doręczenia korespondencji przez operatora pocztowego dokonuje się za opłatą w przypadku:
  - a. osób podających adresy korespondencyjne znajdujące się poza zasobem Spółdzielni,
  - b. na indywidualne żądanie lokatora.
3. Doręczenia korespondencji przez swoich pracowników lub firmy zewnętrzne dokonuje się do pocztowych skrzynek oddawczych sporządzając na tę okoliczność protokół z datą i godziną umieszczenia korespondencji w pocztowej skrzynce oddawczej. Korespondencję przyjmuje się za skutecznie doręczoną w dniu sporządzenia protokołu z tej czynności.
4. Jeżeli pracownik Spółdzielni lub firmy zewnętrznej doręczając korespondencję do mieszkania adresata nie zastanie adresata może:
  - a. doręczyć pismo pełnoletniemu domownikowi jeżeli osoba ta podejmie się oddania pisma adresatowi,
  - b. wrzucić pismo do pocztowej skrzynki oddawczej po dwukrotnym nie zastaniu adresata w mieszkaniu potwierdzając sposób doręczenia i datę własnoręcznym podpisem na potwierdzeniu odbioru.
5. Adresat lub pełnoletni domownik potwierdza odbiór pisma i datę jego doręczenia własnoręcznym podpisem. Jeżeli tego nie może lub nie chce uczynić, doręczający sam oznacza na potwierdzeniu odbioru datę doręczenia oraz przyczyny braku podpisu.
6. Sposoby doręczenia określone w ust. 1 mają moc prawną doręczenia.
7. W przypadku korespondencji kierowanej masowo do mieszkańców Spółdzielni informacja o fakcie umieszczenia korespondencji w pocztowych skrzynkach oddawczych wywieszana jest na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych lub na drzwiach wejściowych do budynków.

## **ROZDZIAŁ VIII**

### **ORGANY SPÓŁDZIELNI**

#### **§ 35.**

1. Organami Spółdzielni są:
  - a) Walne Zgromadzenie,
  - b) Rada Nadzorcza,
  - c) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt-y b - c dokonywane są w głosowaniu tajnym zwykłą większością głosów spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Przy obliczaniu wymaganej liczby głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale, z zastrzeżeniem, że uchwałę Walnego Zgromadzenia, we wszystkich sprawach uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.  
Nie dotyczy to § 44 Statutu dotyczącego wyborów do Rady Nadzorczej.
4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.
5. W przypadku zmiany przepisów prawa może być zwoływane Zebranie Przedstawicieli i Grupy Członkowskie.

#### **VIII/1 Walne Zgromadzenie**

#### **§ 36.**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. W wypadku, gdy liczba członków Spółdzielni przekracza 500 osób, Walne Zgromadzenie zostaje podzielone na części.
3. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.
4. Poszczególne części Walnego Zgromadzenia obejmują swoim zakresem grupę członków zamieszkujących w budynkach na terenie danej nieruchomości.
5. Na poszczególne części Walnego Zgromadzenia mają wstęp członkowie zaliczeni do danej części Walnego Zgromadzenia, do której zostali przypisani.

#### **§ 37.**

1. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzaniu osobiście lub przez pełnomocnika tylko w tej części Walnego Zgromadzenia, do której został przypisany. Nie dotyczy to członków Rady Nadzorczej i Zarządu. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub mający ograniczoną zdolność do czynności

prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych.

2. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.  
Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności, i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
3. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.  
Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach Spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.
4. Każdemu Członkowi Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu przysługuje jeden głos.
5. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym osoby zaproszone przez Zarząd i Radę Nadzorczą Spółdzielni.
6. W wypadku, gdy członkowi Spółdzielni przysługuje prawo do kilku lokali, położonych na terenie różnych części Walnego Zgromadzenia, powinien on wskazać Zarządowi, w której części będzie uczestniczył.

### § 38.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społeczno-kulturalnej;
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzenie sprawozdań rocznych z działalności Spółdzielni i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu;
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;
- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat;
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia udziału w nieruchomości, zbycia wieczystego użytkowania, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, przepisu art. 38 § 1 pkt 5 ustawy Prawo spółdzielcze oraz niniejszego punktu Statutu nie stosuje się do ustanawiania prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali, domów jednorodzinnych oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych;
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich;
- 7) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) uchwalanie zmian Statutu,
- 10) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego oraz upoważnienia 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.

### § 39.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego, a jeżeli Zarząd nie zwoła Walnego Zgromadzenia w tym terminie to zwołuje je Rada Nadzorcza w trybie ust. 4.
- 1a. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
2. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie, na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) co najmniej 1/10 członków Spółdzielni.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia składa się pisemnie z podaniem celu jego zwołania i najważniejszych punktów porządku wraz z określeniem treści uchwał mających być przedmiotem głosowania.
4. W przypadku wskazanym w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie aby pierwsza jego część mogła odbyć się w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

### § 40.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą – o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części powiadamia się listem poleconym w terminie określonym w ust. 1 zdanie 1.
3. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia zgodnie z ust. 7.
4. Zawiadomienie wywiesza się w siedzibie Spółdzielni, na tablicach ogłoszeń umieszczonych na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni oraz zamieszcza się ogłoszenie w miejscowej prasie i na stronie internetowej Spółdzielni.
5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni, na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
6. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i Członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
7. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 6, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego

Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków z danej części Walnego Zgromadzenia.

8. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
9. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

#### § 41.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w Statucie.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
3. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Podjęcie uchwały w sprawie zmian Statutu oraz w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej wymaga co najmniej 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni oraz odwołania członków Rady Nadzorczej, które są dokonywane w głosowaniu tajnym.
5. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się zwykła większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu za wyjątkiem ust. 3.

#### § 42.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W przypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. 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.
7. **Skreślony**
8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich

członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

### § 43.

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera Prezes Zarządu lub inny wyznaczony Członek Zarządu.
2. Prezydium Walnego Zgromadzenia stanowią członkowie Rady Nadzorczej wybrani przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu poprzedzającym Walne Zgromadzenie w liczbie 5 osób, w tym przewodniczący, zastępca i sekretarz.  
Wybrane Prezydium Walnego Zgromadzenia jest jedno dla poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybierane są zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
  - 1) Komisję Mandatowo-Skrutacyjną, w składzie: co najmniej 3 osoby.  
Do zadań Komisji należy:
    - a) ustalenie ilości osób uczestniczących w zebraniu,
    - b) sprawdzanie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników członków Spółdzielni, pełnomocników osób prawnych – członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną zdolnością lub pozbawionych zdolności do czynności prawnych,
    - c) sprawdzanie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
    - d) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego danej części Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania.
  - 2) Komisję Wnioskową w składzie 3 osoby. Do zadań Komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad.  
Na każdej części Walne Zgromadzenie może zdecydować większością głosów o przejęciu funkcji Komisji Wnioskowej przez Prezydium Walnego Zgromadzenia.
  - 3) Komisję Wyborczą w składzie: co najmniej 4 osoby, jeżeli w porządku obrad przewidziane są wybory do Rady Nadzorczej.  
Do zadań Komisji należy:
    - a) przeprowadzenie tajnych wyborów,
    - b) obliczanie oddanych w nich głosów,
    - c) ustalenie wyników wyborów i podanie ich do wiadomości Walnego Zgromadzenia.
4. Komisje wybierają ze swojego grona przewodniczącego i sekretarza.
5. Komisje sporządzają protokół ze swojej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
6. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
7. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.
8. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu wg. kolejności zgłoszeń.
9. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
10. Walne Zgromadzenie może ograniczyć czas wystąpienia w czasie dyskusji.

11. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos udzielany jest poza kolejnością.
12. 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 Walnego Zgromadzenia odbiera mu głos.
13. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
14. W sprawach formalnych przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
  - a) głosowania bez dyskusji,
  - b) zakończenia dyskusji,
  - c) zamknięcia listy mówców,
  - d) zarządzenia przerwy.
15. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
16. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.
17. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie niezależnie od zgłaszanych wniosków, oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.
18. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
19. Przewodniczący informuje zebranych o zgłoszonych wnioskach, które zostaną przekazane organom Spółdzielni.
20. Wyniki głosowania ogłasza się po każdej części Walnego Zgromadzenia.
21. Każda uchwała poddana głosowaniu na danej części Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.
22. Każda część Walnego Zgromadzenia może zmienić kolejność rozpoznawania spraw objętych porządkiem obrad, nie może jednak skreślić z porządku obrad poszczególnych spraw oraz nie może odłożyć ich do następnego posiedzenia, a także nie może odroczyć swoich obrad.

#### § 44.

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni.
3. Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej składa się pisemnie w siedzibie Spółdzielni nie później niż na 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia w trybie § 40 ust. 7.

Powinno ono zawierać:

- a) Imię i Nazwisko kandydata oraz jego adres zamieszkania.
- b) Oświadczenie kandydata, w którym wyraża on zgodę na kandydowanie oraz informacje, o których mowa w ust. 5.
- c) Imiona i Nazwiska członków zgłaszających oraz ich adresy zamieszkania

i własnoręczny podpis.

4. Zarząd Spółdzielni sporządza listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej, przypisując kandydatów do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia. Przypisanie kandydatów do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia wynika z przynależności danego kandydata do danej części Walnego Zgromadzenia. Lista kandydatów, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie jest poddawana pod głosowanie na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
5. Na każdej części Walnego Zgromadzenia Prezydium Zgromadzenia odczytuje złożone oświadczenia kandydatów zgłoszonych na członków Rady Nadzorczej, ze szczególnym uwzględnieniem danych dotyczących:
  - a) zatrudnienia w Spółdzielni,
  - b) prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
  - c) pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
  - d) zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
  - e) liczby kadencji pełnionych w Radzie Nadzorczej,
  - f) kwalifikacji ( wykształcenia ) i doświadczenia zawodowego.
6. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej mają prawo przedstawić swoją kandydaturę na każdej części Walnego Zgromadzenia.
7. Członkowie Komisji Wyborczej nie mogą kandydować do organów Spółdzielni wybieranych przez Walne Zgromadzenie.
8. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy karty wyborczej, na której są umieszczone przyporządkowane do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Wyborczej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
9. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
10. Głos jest nieważny jeżeli:
  - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd,
  - b) karta wyborcza jest przekreślona,
  - c) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej przypisana poszczególnym częściom Walnego Zgromadzenia.
11. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Wyborcza, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania, w szczególności dane osób wybranych przez daną część Walnego Zgromadzenia.
- 11a. Prezydium na ostatniej części Walnego Zgromadzenia sumuje liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów do Rady Nadzorczej ze wszystkich części Walnego Zgromadzenia i sporządza z tych czynności protokół.
12. Do Rady Nadzorczej z poszczególnych części Walnego Zgromadzenia zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów z zachowaniem przyjętego parytetu. Jeżeli kandydaci na członków Rady Nadzorczej uzyskają równą liczbę głosów po ostatniej części Walnego Zgromadzenia, to mandat członka Rady Nadzorczej przypada temu, który otrzymał większą liczbę głosów na części Walnego Zgromadzenia do której należy. Jeżeli i ta liczba głosów jest równa to Przewodniczący Prezydium Walnego Zgromadzenia przeprowadza losowanie w sposób ustalony przez Prezydium

spośród tych kandydatów.

13. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w Statucie Spółdzielni.

#### **§ 45.**

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz lub zastępca przewodniczącego zebrania.
2. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.
3. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7 dni od dnia odbycia danej części Zgromadzenia.
4. W ciągu 14 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia Zarząd zwołuje posiedzenie Prezydium Walnego Zgromadzenia, które na podstawie protokołów tych zebrań sumuje liczbę głosów oddanych na poszczególne uchwały i potwierdza, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte.  
Z posiedzenia sporządzany jest protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz lub zastępca przewodniczącego zebrania, i który stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.
5. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Prezydium Walnego Zgromadzenia.
6. Protokół i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
7. Protokoły obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.
8. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

### **VIII /2: Rada Nadzorcza**

#### **§ 46.**

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

#### **§ 47.**

1.
  - 1) Rada Nadzorcza składa się z co najmniej 3 członków wybieranych przez Walne Zgromadzenie.
  - 2) Członkowie Spółdzielni należących do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia mają uprawnienie do zgłaszania kandydatur na członków Rady Nadzorczej.  
Członkowie poszczególnych części Walnego Zgromadzenia oddają głosy na proponowanych kandydatów z każdej z części Walnego Zgromadzenia oddzielnie w głosowaniu tajnym. O wyborze kandydata przesądza najwyższa liczba głosów.
  - 3) Zmniejszenie składu Rady Nadzorczej poniżej liczebności określonej w Statucie nie powoduje automatycznie utraty przez Radę Nadzorczą zdolności do wypełniania swoich funkcji.
2. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego

Zgromadzenia, z zachowaniem reguły, iż nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.

3. Członkiem Rady Nadzorczej może być wybrany tylko członek Spółdzielni, a w imieniu członka Spółdzielni - osoby prawnej, do Rady może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni wskazana przez tą osobę prawną.
4. Członek Rady Nadzorczej nie może być jednocześnie członkiem Zarządu.
5.
  - 1) Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
  - 2) W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej 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 Spółdzielni.
6. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
7. *skreślony*
8.
  - 1) Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, bez względu na ilość posiedzeń, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału w kwocie równej:
    - a) 100% minimalnego wynagrodzenia za pracę dla Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
    - b) 75% minimalnego wynagrodzenia za pracę dla członków Prezydium,
    - c) 50% minimalnego wynagrodzenia za pracę dla członków Rady Nadzorczej.Wysokość minimalnego wynagrodzenia za pracę określają odrębne przepisy.
  - 2) Podstawą wypłaty jest lista obecności.

#### § 48.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany, a przed upływem kadencji w następujących przypadkach:
  - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez wszystkie części Walnego Zgromadzenia,
  - 2) zrzeczenia się mandatu,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.
2. W razie wygaśnięcia mandatu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji, wolny mandat przypada kandydatowi danego częściowego Walnego Zgromadzenia, który uzyskał kolejno największą ilość głosów.
3. Wybrany w trybie ust. 2 nowy członek Rady Nadzorczej sprawuje swój mandat do końca kadencji danej Rady Nadzorczej. Z uwagi na to, iż członkiem Rady Nadzorczej nie można być dłużej niż przez dwie kolejne kadencje taki członek może być wybrany tylko na jeszcze jedną kadencję Rady.

#### § 49.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych i inwestycyjnych oraz programów

- działalności społeczno-kulturalnej Spółdzielni,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
    - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członków,
    - c) przeprowadzanie kontroli sposobu załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
  - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości, nabycia i obciążenia udziału w nieruchomości, nabycia i obciążenia wieczystego użytkowania oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
  - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 6) podejmowanie uchwał w sprawie upoważnienia Zarządu do zaciągania kredytów bankowych,
  - 7) podejmowanie uchwał w sprawie utworzenia osiedla wyodrębnionego organizacyjnie albo organizacyjnie i gospodarczo,
  - 8) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 9) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 10) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
  - 11) uchwalanie regulaminu Zarządu,
  - 12) **skreślony**
  - 13) uchwalanie regulaminu rozliczeń wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz przenoszenia i ustanawiania odrębnej własności lokali,
  - 14) uchwalanie regulaminu komisji Rady.
  - 15) uchwalanie regulaminów w sprawach określonych § 111 Statutu,
  - 16) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
  - 17) uchwalanie zasad ( regulaminów )rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalanie opłat za używanie lokali,
  - 18) **skreślony**
  - 19) **skreślony**
  - 20) ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
  - 21) ustalanie zasad podziału mandatów członków Rady Nadzorczej dla poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z zachowaniem zasady, że 1 mandat przypada na nie mniej niż 700 członków Spółdzielni.
  - 22) wybór i odwoływanie członków Zarządu w tym prezesa i jego zastępców,
  - 23) powoływanie Zespołów Konsultacyjnych składających się z członków

Spółdzielni do współpracy z Radą Nadzorczą, Zarządem i Administracją Osiedla.

Sposób i zakres ich działania określi regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

- 24) zwoływanie Walnego Zgromadzenia na warunkach określonych w Statucie,
  - 25) *skreślony*
  - 26) uchwalanie regulaminu napraw i konserwacji lokali mieszkalnych i użytkowych zarządzanych przez Spółdzielnię,
  - 27) *skreślony*
  - 28) podejmowanie decyzji w sprawie udziału członków w finansowaniu kosztów ich obsługi administracyjnej,
  - 29) podejmowanie uchwał w sprawie wyboru biegłego rewidenta badającego sprawozdanie finansowe Spółdzielni.
  - 30) *skreślony*
  - 31) uchwalanie regulaminu przetargu nieograniczonego na ustanowienie odrębnej własności zwolnionego lokalu mieszkalnego znajdującego się w zasobach Spółdzielni.
  - 32) uchwalanie Regulaminu postępowania komisji przetargowej w celu wyłonienia wykonawców prac remontowych, konserwacyjnych i usług,
  - 33) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji.
2. W celu wykonywania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty, sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
  3. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu opinii rzeczoznawców, biegłych i prawników w zakresie określonym uchwałą Rady Nadzorczej.
  4. Rada Nadzorcza składa sprawozdania ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

## § 50.

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub wyznaczony przez niego członek Rady, zgodnie z regulaminem Rady.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej nowej kadencji zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia, a w razie jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego lub Sekretarz w terminie 30 dni od daty zakończenia ostatniego cząstkowego Walnego Zgromadzenia.

## § 51.

W posiedzeniu Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inni zaproszeni goście.

## § 52.

1. Rada Nadzorcza ze swojego grona wybiera Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz oraz przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady.

**§ 53.**

Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz inne Komisje stałe do wykonywania zadań określonych regulaminem, o którym mowa w § 54.

**§ 54.**

Wewnętrzna strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

**VIII/3: Zarząd**

**§ 55.**

1. Zarząd składa się z 3 osób, w tym prezesa, i dwóch jego zastępców.
2. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu.
3. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
5. Walne Zgromadzenie udziela członkom Zarządu absolutorium. W przypadku nie uzyskania przez członków Zarządu absolutorium Rada Nadzorcza winna zająć się tą kwestią w ciągu 1 miesiąca od dnia doręczenia uchwały o nie udzieleniu członkowi Zarządu absolutorium.

**§ 56.**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Podejmowanie decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w Statucie innym organom należy do Zarządu. W szczególności do uprawnień i obowiązków Zarządu należy:
  - 1) podejmowanie decyzji w sprawie przyjmowania członków do Spółdzielni oraz zawieranie umów na lokale mieszkalne, lokale użytkowe i garaże,
  - 2) **skreślony**
  - 3) zawieranie umów o najem lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży (miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych),
  - 4) sporządzanie projektów planów działalności gospodarczej i planów finansowych, inwestycyjnych oraz programów działalności społeczno - kulturalnej,
  - 5) prowadzenie działalności gospodarczo - finansowej Spółdzielni w ramach uchwalonych przez Radę Nadzorczą planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 6) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 7) sporządzanie rocznych sprawozdań z działalności Spółdzielni oraz działalności finansowej oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 8) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 9) zaciąganie kredytów bankowych na podstawie upoważnienia Rady Nadzorczej,
  - 10) udzielanie pełnomocnictw,
  - 11) przygotowanie projektów struktury organizacyjnej Spółdzielni,

- 12) współdziałanie z terenowymi organami władzy i administracji państwowej i samorządowej oraz z innymi organizacjami gospodarczymi i społecznymi.
3. Zarząd składa sprawozdania ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

#### § 57.

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach.  
W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje zadania zgodnie z podziałem czynności między członkami Zarządu.
2. Podział czynności między członków Zarządu, sprawy zastrzeżone do kolegialnej decyzji Zarządu, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Prezes jest kierownikiem zakładu pracy w rozumieniu przepisów Kodeksu Pracy.

#### § 58.

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają co najmniej 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. Oświadczenie skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

#### § 59.

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych, z wyjątkiem pełnomocnictwa procesowego.
2. Zarząd udziela pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą administracji.

### **VIII /4: Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.**

#### § 60.

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku członków ze swojego składu do czasowego pełnienia funkcji członka ( członków ) Zarządu.  
W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorstw prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane

w odrębnych przepisach.

5. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4 – Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu. O uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonego członka Rady Nadzorczej rozstrzyga najbliższe Walne Zgromadzenie.
6. Członek Zarządu oraz Rady odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

## **ROZDZIAŁ IX**

### **TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI**

#### **§ 61.**

Spółdzielnia może ustanawiać na rzecz swoich członków następujące tytuły prawne do lokalu:

1. spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
2. prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych oraz garaży,
3. najem lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.

## **ROZDZIAŁ X**

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

#### **§ 62.**

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie na rzecz, której ustanowione jest prawo lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w niniejszym Statucie.  
Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1.  
Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

8. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie 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) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - 5) określenie terminów wnoszenia przez członka Spółdzielni wkładu mieszkaniowego oraz skutków ich niedotrzymania,
  - 6) zasady rozwiązania umowy przez każdą ze stron przed zakończeniem budowy oraz rozliczenia wniesionych przez członka Spółdzielni środków finansowych na poczet wkładu mieszkaniowego.
9. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w Statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1 jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
10. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

### § 63.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie bądź Statucie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (§ 108 ust. 1), za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 108 ust. 1, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty.
4. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje

małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

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

#### § 64.

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 art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### § 65.

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.

#### § 66.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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 art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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 osobą, o której mowa w art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych 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. 1 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, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w

sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

5. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. 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.
7. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie § 95 ust. 1 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.
8. Roszczenie, o którym mowa w ust. 6, 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.

## **ROZDZIAŁ XI**

### **SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU**

#### **§ 67.**

Spółdzielnia nie może ustanawiać spółdzielczych własnościowych praw do lokali ani praw do miejsc postojowych w budynkach wybudowanych na gruncie, do którego Spółdzielni przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego.

#### **§ 68.**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. **Skreślony**
3. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. 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 nieważne.

5. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wymaga formy aktu notarialnego.
6. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

#### § 69.

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

#### § 70.

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do 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.

#### § 71. *skreślony*

#### § 72.

##### 1. *skreślony*

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

#### § 73.

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 sześciu miesięcy.
3. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 108 ust. 1, 2, 4, 5, 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, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.
4. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu

osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

5. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust. 6, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
6. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
7. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
8. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w ust. 6 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.
9. 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 tego lokalu.

#### **§ 74.**

W przypadku długotrwałych zaległości z wnoszeniem opłat, 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, Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej wszczyna postępowanie sądowe o wydanie orzeczenia nakazującego sprzedaż lokalu w drodze licytacji. Osobom tym nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

### **ROZDZIAŁ XII**

#### **PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU**

#### **§ 75.**

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

- do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - 5) określenie terminów wnoszenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu środków finansowych na pokrycie kosztów budowy ( wkładu budowlanego) oraz skutków ich niedotrzymania,
  - 6) zasady rozwiązania umowy przez każdą ze stron przed zakończeniem budowy oraz rozliczenia wniesionych przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu środków finansowych na poczet wkładu budowlanego.
  - 7) zobowiązanie przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do poniesienia kosztów zawarcia umowy notarialnej, założenia i wpisu do księgi wieczystej.
2. 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 jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
  3. Przepisy ust. 1 punkty 2 i 3 oraz ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w wypadku zadań nieobjmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
  4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

## § 76.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ( § 75 ust. 1 ), powstaje ekspektatywa własności.  
Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

## § 77.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ( § 75 ust. 1 )
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ( § 75 ust. 1 ), lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków

umowy określonych w art. 18 ust. 1 pkt 1 i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ( § 75 ust. 1 punkty 1 i 5 ), bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

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

#### **§ 78.**

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ( § 75 ust. 1 ) albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów wymagane jest pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ( § 75 ust. 1 ), które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

#### **§ 79.**

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

#### **§ 80.**

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### **§ 81.**

Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu może być zawarta przez Spółdzielnię wyłącznie, gdy nieruchomość gruntowa, na której położony jest budynek, lub zespół budynków jest własnością lub pozostaje w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni.

#### **§ 82.**

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

Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został zlicytowany nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

## **ROZDZIAŁ XIII**

### **PRZENOSZENIE WŁASNOŚCI LOKALI**

#### **§ 83.**

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 ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa;
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### **§ 84.**

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
  - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 (§108 ust. 1) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### **§ 85.**

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na tę osobę ułamkowy udział we współwłasności tego garażu. Udział we współwłasności lokalu garażowego będzie ustalony według zasady, że podstawą wyliczenia udziału będzie powierzchnia zajmowanego miejsca postojowego.
2. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 2, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### **§ 86.**

1. Koszty zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają osobę na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności w wielostanowiskowym garażu stanowiącym współwłasność osób, o których mowa w § 85 ust.1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby.

#### **§ 87. *skreślony***

### **ROZDZIAŁ XIV**

### **NAJEM LOKALI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ SPÓŁDZIELNI**

#### **§ 88.**

Najemcami lokali mieszkalnych i użytkowych mogą być zarówno członkowie Spółdzielni jak i inne osoby fizyczne i prawne.

**§ 89.**

Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin i przedmiot najmu określa umowa zawarta z najemcą przez Zarząd Spółdzielni. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.

**§ 90.**

1. Najemca zobowiązany jest wpłacić na konto Spółdzielni kwotę zabezpieczenia roszczeń mogących powstać z tytułu użytkowania wynajętego lokalu.
2. Wysokość zabezpieczenia i termin jej wpłaty określa Zarząd Spółdzielni.

**§ 91.**

Do wynajmu garaży oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych stosuje się przepisy dotyczące najmu lokali mieszkalnych i użytkowych.

**§ 91A**

Najemcy lokalu stanowiącego własność Spółdzielni nie przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków i o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, za wyjątkiem sytuacji przewidzianych ustawą.

**ROZDZIAŁ XV**

**WKŁADY MIESZKANIOWE I BUDOWLANE**

**XV/1. Wnoszenie wkładów mieszkaniowych i budowlanych.**

**§ 92.**

Z osobami, które oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Członkowie zobowiązani są uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową, zgodnie z postanowieniami niniejszego Statutu.

**§ 93.**

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu ) lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ubiegająca się jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w ciągu 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

3. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w ciągu 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

#### § 94.

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniona do zwrotu albo zobowiązana do dopłaty z tego tytułu jest osoba, której w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu.

### **XV/2. Zwrot wkładu mieszkaniowego i budowlanego.**

#### § 95.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez zamieszczenie ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni, a także przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
3. Szczegółowe zasady przeprowadzania przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 96.

Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

#### § 97.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2 nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie

z § 95 niniejszego Statutu.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w § 98.
4. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
5. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 4 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
6. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

## **ROZDZIAŁ XVI**

### **SKUTKI WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU**

#### **§ 98.**

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa.
2. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

## **ROZDZIAŁ XVII**

### **ZAMIANA MIESZKAŃ**

#### **Podrozdział XVII/1. *skreślony***

**§ 99. *skreślony***

**§ 100. *skreślony***

**§ 101. *skreślony***

#### **Podrozdział XVII/2. *skreślony***

#### **§ 102.**

Członkowie Spółdzielni mogą za zgodą Zarządu Spółdzielni dokonywać zamiany między sobą zajmowanych lokali, jak również zamiany z najemcami lub właścicielami innych lokali mieszkalnych po uregulowaniu zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni.

## **ROZDZIAŁ XVIII**

### **UŻYWANIE LOKALI**

#### **§ 103.**

Przysługujący członkowi Spółdzielni oraz właścicielowi niebędącemu członkiem Spółdzielni lokal może być używany wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem.

#### **§ 104.**

1. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu oraz właściciel niebędący członkiem Spółdzielni może wynająć lub oddać w bezpłatne używanie część lub całość lokalu nie zmieniając jego przeznaczenia.
2. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego (odpowiednio: garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym), może wynająć lub oddać w bezpłatne używanie część lub całość lokalu (odpowiednio: garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym) nie zmieniając jego przeznaczenia
3. Właściciel będący członkiem Spółdzielni oraz właściciel niebędący członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do lokalu użytkowego (odpowiednio: garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym), może wynająć lub oddać w bezpłatne używanie część lub całość lokalu (odpowiednio: garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym) nie zmieniając jego przeznaczenia.

#### **§ 105.**

1. Jeżeli wynajmowanie lub oddanie w bezpłatne używanie byłoby związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia całego lokalu bądź jego części wymaga zgody Spółdzielni. Osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu zobowiązana jest pisemnie powiadomić Spółdzielnię jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni.
2. Umowy zawarte przez osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia prawa do lokalu.

#### **§ 106.**

1. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu wymaga zgody Spółdzielni, jeżeli związane jest ze zmianami funkcji lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi, a nie jest wykonywane za pośrednictwem Spółdzielni.
2. W przypadku uzyskania lokalu z nowych inwestycji, rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu dokonywane jest w ramach wkładu wnoszonego przez członka Spółdzielni na podstawie umowy o budowę lokalu.
3. W przypadku zwolnienia lokalu i postawienia go do dyspozycji Spółdzielni, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia są uwzględniane w operacie szacunkowym przy ustalaniu wartości rynkowej tego lokalu i waloryzacji

wkładu dokonywanej w oparciu o te operaty.

**4. skreślony**

**§ 107.**

Zasady używania lokalu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni oraz zarządzanych przez Spółdzielnię, a także zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

**ROZDZIAŁ XIX**

**OPLATY ZA UŻYWANIE LOKALI**

**§ 108.**

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2.
5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. Członkowie Spółdzielni uczestniczą również w kosztach związanych z działalnością społeczną, i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe

prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

7. Ponadto członkowie, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, uczestniczą w spłacie kredytów inwestycyjnych zaciągniętych na budowę ich mieszkań wraz z odsetkami.
8. 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.
9. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społeczno-kulturalnej.
10. Za opłaty, o których mowa w ust. 1, 2, 3 i 5, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
11. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 10, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
12. Opłaty, o których mowa w ust. 1, 2, 3 i 5, wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca, bez potrzeby dodatkowych wezwań. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka lub nie będącego członkiem właściciela lokalu przedstawić kalkulację wysokości opłat.
13. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1, 2, 3 i 5, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
14. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1, 2, 3 i 5, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
15. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące 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. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

## § 109.

Od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 108 Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe. Za datę zapłaty przyjmuje się dzień uznania rachunku bankowego Spółdzielni.

## **ROZDZIAŁ XX**

### **GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

#### **§ 110.**

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

#### **§ 111.**

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:

- 1) fundusz udziałowy,
- 2) fundusz zasobowy,
- 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

2. Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze celowe:

- 1) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
- 2) inne fundusze przewidziane w odrębnych przepisach.

Zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 2 określają regulaminy uchwalone przez Zarząd lub Radę Nadzorczą.

3. Odpisy na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

#### **§ 112.**

Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1- 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

#### **§ 113.**

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne

zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa polityka rachunkowości zatwierdzona przez Zarząd Spółdzielni.

2. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów,
- 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

3. Pożytki i inne przychody w własnej działalności Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej i kulturalnej.

4. 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.

## **ROZDZIAŁ XXI**

### **INWESTYCJE MIESZKANIOWE**

#### **§ 114.**

1. Spółdzielnia może podejmować działania inwestycyjne po zatwierdzeniu założeń finansowych inwestycji przez Radę Nadzorczą.
2. Inwestycje mogą być realizowane:
  - a) dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami SM „Chojny”;
  - b) w celu budowy lokali o innym przeznaczeniu i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.
3. ***Skreślony***
4. Spółdzielnia może realizować inwestycje z środków własnych, środków własnych przyszłych użytkowników lub kredytów bankowych.
5. Spółdzielnia zapewnia obsługę procesu inwestycyjnego.
6. Plan rzeczowo - finansowy inwestycji oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji uchwała Rada Nadzorczą.

## **ROZDZIAŁ XXII**

### **ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI**

#### **§ 115.**

1. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w § 12 są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.
2. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
3. Zasady oraz okres rozliczeniowy kosztów dostawy usług komunalnych ( ciepło, woda, gaz, itp. ) do lokali określa Rada Nadzorczą.

#### **§ 116.**

Do obowiązków członków Spółdzielni i osób niebędących członkami, którym przysługują prawa do lokali należą naprawy i prace konserwacyjne określone w regulaminie napraw i konserwacji lokali mieszkalnych i użytkowych zarządzanych przez Spółdzielnię.

**§ 117.**

Finansowanie remontów części wspólnych jest realizowane odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) naliczanymi w danej nieruchomości odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
- 2) przypisaną danej nieruchomości częścią innych przychodów funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych,
- 3) kredytem zaciągniętym na potrzeby danej nieruchomości.

**PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 118.**

Statut Spółdzielni został uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Chojny” w dniu 17 czerwca 2005 roku Uchwałą Nr 15/2005 i wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego.

**§ 119.**

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem mają zastosowanie przepisy ustawy prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz inne ogólnie przyjęte przepisy prawa.

**§ 120. *skreślony***