

[ ]

**TEKST JEDNOLITY**  
**STATUTU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SAMI-SWOI”**  
**PO ZMIANACH DOKONANYCH PRZEZ**  
**WALNE ZGROMADZENIE W DNIU 29 MAJA 2023 R.**

**I. CZĘŚĆ OGÓLNA**

**DZIAŁ I**  
**PRZEPISY WSTĘPNE**

§1

1. Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa „SAMI SWOI” zwana dalej „Spółdzielnią.”

§2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Dąbrowa Górnicza ul. Aleja Józefa Piłsudskiego 99.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
3. Skreślony.

§3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, poprzez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
  - 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 3) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
  - 4) zarządzanie nieruchomościami na własny rachunek,
  - 5) skreślony,
  - 6) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 7) realizacja projektów budowlanych związanych z wnoszeniem budynków.
3. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
  - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
  - 2) skreślony,
  - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 4) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
  - 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie, jak również nieruchomościami członków Spółdzielni nabytymi przez nich na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 7) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,

- ( )
- 8) skreślony,
  4. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie.
  5. Spółdzielnia może współdziałać na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe i cywilne, a także – w przypadkach gospodarczo uzasadnionych – zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami.
  6. Pożytki i inne dochody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia przeznacza na cele statutowe, w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
  7. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

## DZIAŁ II CZŁONKOWIE ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

### Rozdział I. Członkowie

#### § 4

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - a) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
  - b) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - c) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - d) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”; lub
  - e) będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 6.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 5. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
5. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę, a także inne dane przewidziane w statucie. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
6. Członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do

lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

7. Jeżeli o członkostwo ubiega się osoba niemająca zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklaracje podpisuje jej ustawowy przedstawiciel, opiekun lub kurator ustanowiony przez sąd.

#### § 5

1. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd. Przyjęcie członka do spółdzielni powinno być potwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
2. Uchwała o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od daty złożenia deklaracji członkowskiej.
3. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia, Zarząd zawiadamia zainteresowaną osobę w ciągu dwóch tygodni od dnia jej podjęcia.
4. W przypadku odmowy przyjęcia zawiadomienie powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu trzech miesięcy od jego wniesienia.
5. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osób, którym przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przyznają roszczenie przyjęcia do Spółdzielni.

#### § 5 a

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
  - a) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - b) nabycia ekspektatywy własności;
  - c) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
  - d) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
  - e) 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 tej ustawy, 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;
  - f) 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 tej ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
  - g) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.

- { }
2. Przepisy ust. § 4 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>.
  3. Członkiem spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.
  4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W 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.

## **Rozdział II. Prawa i obowiązki członków**

### **§ 6**

Członkowi Spółdzielni przysługuje:

1. czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
2. prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu. Osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mający tej zdolności, nie mogą być członkami organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu biorą udział przez swoich ustawowych przedstawicieli, opiekunów lub kuratora ustanowionego przez sąd,
3. prawo używania przez czas nieokreślony lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu uzyskanego na podstawie umowy,
4. prawo do ustanowienia na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu (ekspektatywy tego prawa), domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
5. skreśla się,
6. prawo żądania przeniesienia na niego odrębnej własności lokalu mieszkalnego, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
7. prawo otrzymania odpisu Statutu i regulaminów,
8. prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
9. prawo zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie jej członka,
10. prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa oraz zasadności zmiany opłat w terminach określonych w Statucie,

- [ ]
- 10<sup>1</sup> prawo żądania przedstawienia kalkulacji opłat,
  11. prawo zaskarżenia bezpośrednio do sądu zmiany wysokości opłat za używanie lokalu,
  12. prawo zaznajamiania się lub otrzymania odpisów i kopii:
    - a) organów Spółdzielni oraz protokołów obrad organów Spółdzielni,
    - b) rocznych sprawozdań finansowych,
    - c) protokołów lustracji ,
    - d) faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem zawartym w pkt.12<sup>1</sup>,
    - e) prawo przeglądania rejestru członków. Prawo to przysługuje również małżonkowi członka, wierzycielowi członka lub Spółdzielni,
  - 12<sup>1</sup>. 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,
  - 12<sup>2</sup>. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w pkt. 12 a-d pokrywa członek wnioskujący o ich wydanie. Zasady pobierania opłat za tego typu usługi oraz ich wysokość określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
  13. prawo do zamiany lokalu na inny lokal pozostający w dyspozycji Spółdzielni,
  14. prawo korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkającymi z pomieszczeń i urządzeń ogólnego użytku zgodnie z ich przeznaczeniem oraz w sposób nie naruszający zasad współżycia społecznego,
  15. prawo do korzystania z usług świadczonych przez Spółdzielnię (odpłatnych i nieodpłatnych),
  16. korzystania z innych praw określonych w Statucie,
  17. prawo do korzystania na Walnym Zgromadzeniu na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.

## § 7

Członek Spółdzielni jest obowiązany:

1. uchylony,
2. wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany określony w umowie na pokrycie kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadających na jego lokal,
3. pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach dotyczących dokonania podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości nie zrefundowane przez Skarb Państwa,
4. przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
5. dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
6. utrzymywać swój lokal w należytym stanie,
7. uiszczać terminowo opłaty na pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni ,

- [ ]
8. uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich, a w szczególności:
    - a) z tytułu spłat kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na finansowanie inwestycji i remontów,
    - b) pokryć koszty nabycia przez Spółdzielnię własności lub prawa użytkowania wieczystego gruntu,
    - c) z tytułu poniesionych a niezrefundowanych przez Skarb Państwa kosztów scalania i podziału nieruchomości, rozgraniczenia nieruchomości, ewidencji gruntów, prac geodezyjnych związanych z uzupełnieniem lub stworzeniem dokumentacji technicznej, jak również kosztów z tytułu sporządzenia inwentaryzacji i oznaczenia poszczególnych nieruchomości obejmujących lokal, budynek lub budynki, w których ustanowiono odrębną własność, w tym również kosztów operatów szacunkowych,
  9. uchylony,
  10. zawiadomić Spółdzielnię w formie pisemnej o zmianie danych niezbędnych do potwierdzenia członkostwa takich jak imię, nazwisko i adres zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania obowiązku zgłoszenia zmiany adresu, korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym i nieodebraną uważa się za doręczoną.
  11. na żądanie Spółdzielni zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do usunięcia awarii lub przeprowadzenia okresowego, a w szczególności uzasadnionych wypadkach doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje,
  12. skreślony,
  13. wykonywać inne obowiązki określone w Statucie i umowach zawieranych ze Spółdzielnią.

### **Rozdział III. Wpisowe i udziały**

- § 8 - uchylony
- § 9 – uchylony
- § 10 - uchylony

### **Rozdział IV. Ustanie członkostwa**

#### § 11

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 § 43,
  - 7) śmierci członka, a w odniesieniu od osoby prawnej w przypadku jej ustania.
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.

#### § 12

1. Osoba będąca założycielem spółdzielni oraz właściciel lokalu będący członkiem spółdzielni może wystąpić z niej w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi trzydzieści dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu złożenia wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Okres wypowiedzenia członkostwa może ulec skróceniu za zgodą Zarządu.

§ 13 - uchylony

§ 14 - uchylony

§ 15 - uchylony

#### § 16

Zmarłego członka 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. Skreślenia dokonuje Zarząd Spółdzielni w formie uchwały.

### DZIAŁ III

#### POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE

#### § 17

1. W sprawach między członkiem a Spółdzielnią, członkowi przysługuje odwołanie do organu nadrzędnego nad organem, który podjął uchwałę w określonej sprawie. Organem nadrzędnym dla Zarządu jest Rada Nadzorcza, a dla Rady Nadzorczej Walne Zgromadzenie. Termin do wniesienia odwołania wynosi 14 dni od daty doręczenia członkowi na piśmie zawiadomienia o uchwale.
2. Organ odwoławczy obowiązany jest rozpatrzyć odwołanie w terminie 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Termin ten nie dotyczy odwołania do Walnego Zgromadzenia, o którym mowa w § 15 ust. 5.
3. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest doręczyć odwołującemu się członkowi odpis uchwały organu odwoławczego wraz z jej uzasadnieniem w terminie dwóch tygodni od daty jej podjęcia. Uchwała organu odwoławczego jest decyzją ostateczną w toku postępowania wewnątrzspółdzielczego.
4. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres

- { }
- nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
5. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
  6. skreślony.
  7. Wnioski członków kierowane do Zarządu winny być rozpatrzone w ciągu 1 miesiąca od dnia ich złożenia, a jeżeli sprawa jest skomplikowana - w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia.
  8. O wynikach rozpatrzenia wniosku dotyczącego zmian projektu uchwały, do którego wniosek złożono, Zarząd w ciągu 7 dni od podjęcia skorygowanej uchwały powiadamia na piśmie osoby, których dotyczy projekt uchwały, a tym osobom, które wnioski zgłaszały podaje jednocześnie uzasadnienie nie uwzględnienia w całości lub w części zgłaszanych przez nich wniosków.
  9. Wnioski członków kierowane do Rady Nadzorczej winny być rozpatrzone na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej.

#### § 18

Do skarg i wniosków członków stosuje się odpowiednio przepisy § 17.

## **DZIAŁ IV ORGANY SPÓŁDZIELNI**

### **Rozdział I. Postanowienia ogólne**

#### § 19

Organami Spółdzielni są:

- 1 Walne Zgromadzenie,
- 2 Rada Nadzorcza,
- 3 Zarząd.

### **Rozdział II. Walne Zgromadzenie**

#### § 20

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie :
  - 1) Rady Nadzorczej
  - 2) przynajmniej 1/5 członków Spółdzielni. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania potwierdzone co najmniej 10 podpisami członków Spółdzielni.
4. W przypadku wskazanym w pkt. 3 ppkt. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu sześciu tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, Walne Zgromadzenie zwołuje Rada Nadzorcza.
5. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni, zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym zrzeszona jest Spółdzielnia lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do Związku Rewizyjnego, w którym zrzeszona jest Spółdzielnia lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.



- [ ]
6. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
  7. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
  8. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez przedstawiciela ustawowego.
  9. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się pisemnie na 21 dni przed terminem posiedzenia:
    - a) członków Spółdzielni
    - b) związek rewizyjny, w którym zrzeszona jest Spółdzielnia
    - c) Krajową Radę Spółdzielczą.
  - 9<sup>1</sup>. Przez zawiadomienie na piśmie rozumie się dostarczenie zawiadomienia za pokwitowaniem lub pozostawienie go w skrzynce pocztowej przynależnej do lokalu członka, a gdy to jest niemożliwe – wysłanie zawiadomienia listem poleconym na ostatni znany adres.
  10. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informacje o miejscu wyłożenia sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informacje o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
  11. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w niniejszym paragrafie.

## § 21

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty Uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1 w terminie do 15 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Do projektu uchwały, o którym mowa w ust. 2 wnioskodawca dołącza opatrzoną własnoręcznymi podpisami listę osób popierających projekt, zawierającą imię, nazwisko i adres.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
6. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia, Zarząd wywiesza w siedzibie Zarządu Spółdzielni oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach.

## § 22

1. Walne Zgromadzenie rozpatruje wszystkie sprawy wynikające z kompetencji określonych w ustawie Prawo spółdzielcze oraz ustawie o spółdzielniach

mieszkaniowych.

2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych członków Spółdzielni.
3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia a za uchwałą opowiedziała się zwykła większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu z wyjątkiem spraw, gdy ustawa wymaga kwalifikowanej większości głosów.
4. W sprawach likwidacji Spółdzielni oraz przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
5. W sprawach zbycia nieruchomości lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, uchwała może być podjęta bez względu na liczbę członków Spółdzielni obecnych na Walnym Zgromadzeniu.
6. Głosowanie odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów i odwołania członków organów Spółdzielni.
7. Przy podejmowaniu uchwał w głosowaniu jawnym lub tajnym uwzględnia się głosy „za” i „przeciw” uchwale.

### § 23

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny uprawniony członek Rady, który przeprowadza wybór Prezydium w składzie:

- przewodniczący
- zastępca przewodniczącego
- sekretarz

Tak ukonstytuowane Prezydium przyjmuje szczegółowy porządek oraz kieruje obradami Walnego Zgromadzenia.

2. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu wybierają ze swego grona:
  - 1) 3- osobową komisję skrutacyjno – mandatową, której zadaniem jest:
    - sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
    - sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych – członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolnością do czynności prawnych,
    - dokonywanie obliczenia wyników głosowania i podawanie tych wyników przewodniczącemu,
    - wykonywanie innych czynności technicznych związanych z przeprowadzeniem głosowania,
  - 2) uchylony
  - 3) jeżeli w porządku obrad przewidziane są wybory do organu Spółdzielni, 3- osobową komisję wyborczą, której zadaniem jest ustalenie listy kandydatów na członków organu,
  - 4) inne komisje w razie potrzeby.
3. Każda komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego i sekretarza oraz sporządza protokół z prowadzonych czynności, który po podpisaniu przez przewodniczącego i sekretarza przekazuje sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.
4. Przewodniczący komisji składają sprawozdania z prowadzonych przez komisje czynności oraz referują zgłoszone wnioski.

- [ ]
5. Po przedstawieniu spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając członkom głosu w kolejności zgłaszania się. Za zgodą obecnych dyskusja może być prowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
  6. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
  7. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
  8. uchylony
  9. uchylony
  10. uchylony
  - 10<sup>1</sup>. Wnioski, opinie, dezyderaty nieobjęte porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia wpisuje się do protokołu bez głosowania i nie mają one charakteru uchwał obowiązujących członków Spółdzielni w rozumieniu art. 42 § 1 ustawy- Prawo spółdzielcze.
  11. Sprawy nie objęte niniejszym statutem rozstrzyga Prezydium Walnego Zgromadzenia zgodnie z ustawą Prawo spółdzielcze oraz powszechnie przyjętymi zasadami obradowania.
  12. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.

#### § 24

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują: przewodniczący i sekretarz.
2. Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7 dni od dnia jego odbycia.
3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat

§ 25 - § 26 – skreśla się

### **Rozdział III. Rada Nadzorcza**

#### § 27

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

#### § 28

1. Rada Nadzorcza składa się z 3 osób wybieranych w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata i rozpoczyna się od następnego dnia po odbytych Walnym Zgromadzeniu, a kończy się z upływem dorocznego Walnego Zgromadzenia odbywającego się w trzecim roku po wyborach.
1. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą pełnić funkcji dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.

#### § 29

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Przed upływem kadencji mandat członka Rady Nadzorczej wygasa wskutek:
  - 1) zrzeczenia się mandatu,
  - 2) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 3) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,

- [ ]
- 4) skreślony,
  - 5) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.
  3. W przypadku zmniejszenia się liczby członków Rady Nadzorczej - przed upływem kadencji o 2 członków, Walne Zgromadzenie dokonuje wyborów uzupełniających do czasu trwania danej kadencji. W przypadku zmniejszenia liczby członków Rady Nadzorczej nie przekraczającego 1 członka – Walne Zgromadzenie może dokonać wyborów uzupełniających
  4. W przypadku zawieszenia członka Rady Nadzorczej zgodnie z art. 56 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze, najbliższe Walne Zgromadzenie podejmuje uchwałę o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonoego członka Rady Nadzorczej.

#### § 30

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona:
  - 1) przewodniczącego,
  - 2) zastępcę przewodniczącego,
  - 3) sekretarza.
2. Zadaniem przewodniczącego jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej wypłacane jest raz w miesiącu w wysokości 1/3 wynagrodzenia kwartalnego ustalonego przez Walne Zgromadzenie.
4. Wynagrodzenie ustala się w następującym rozbiciu procentowym:
  - a) 90% wynagrodzenia dla przewodniczącego Rady Nadzorczej,
  - b) 80% wynagrodzenia dla zastępcy przewodniczącego i sekretarza Rady Nadzorczej,
- 4<sup>1</sup>. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 4 to wynagrodzenie określone w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
5. Podstawą wypłacenia wynagrodzenia jest obecność na posiedzeniu, potwierdzona własnoręcznym podpisem na liście obecności.

#### § 31

1. Szczegółowy tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
2. Do zakresu działania Rady Nadzorczej oprócz uprawnień określonych ustawą Prawo spółdzielcze i niniejszym statutem należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
    - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
  - 3) podejmowania uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 4) zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 5) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 6) zatwierdzenie bilansu i przedstawienie Walnemu Zgromadzeniu zatwierdzonego bilansu,

- 
- 7) uchwalanie wszelkich regulaminów dotyczących działalności Spółdzielni z wyjątkiem regulaminów zastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia.

#### **Rozdział IV. Zarząd**

##### **§ 32**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z jednej osoby, którą jest Prezes Zarządu wybierany przez Radę Nadzorczą. Wymagania dla kandydatów na Prezesa Zarządu określa Rada Nadzorczą, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Do Zarządu mogą być wybrane osoby nie będące członkami Spółdzielni.
3. Prezes Zarządu jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu przepisów Kodeksu pracy.
4. Z Prezesem Zarządu Rada Nadzorczą nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę lub na podstawie powołania.
5. Odwołanie Prezesa Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia.
6. Odwołanie Prezesa Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.”

##### **§ 33**

Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w ustawie Prawo spółdzielcze lub Statucie dla innych organów. Szczegółowy zakres kompetencji, tryb zwoływania posiedzeń, sposób i warunki podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Zarządu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### **Rozdział V. Zebranie Grup Członkowskich –skreślony**

##### **§ 34 -§ 37**

#### **DZIAŁ V**

#### **ZASADY FINANSOWE SPÓŁDZIELNI**

##### **§ 38**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego w interesie swoich członków.
2. Rokiem obrotowym w rozumieniu ustawy o rachunkowości jest rok kalendarzowy.
3. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.  
Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym wyklada się w siedzibie Spółdzielni co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
4. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3, 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. Koszty i przychody dostawy mediów do lokali podlegają indywidualnemu rozliczeniu między spółdzielnią a poszczególnymi lokalami zgodnie z ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne – Dz. U. 2006 r Nr 89, poz. 625 z późn. zm.

{ }

§ 39

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
  - 4) fundusz wkładów budowlanych,
  - 5) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
  - 6) fundusz na spłatę kredytów i odsetek.
2. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
3. Byłemu członkowi nie przysługuje prawo do funduszu zasobowego ani innego majątku Spółdzielni.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust.1 oraz ust.2 określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
5. uchylony.

§ 40

1. Nadwyżkę bilansową przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni oraz na fundusz zasobowy lub fundusz na remonty zasobów. Nadwyżka bilansowa po pomniejszeniu kosztów na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości przypada na poszczególnych członków w wysokości proporcjonalnej do powierzchni lokali tych członków, wobec których stosuje się art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Podział nadwyżki bilansowej pomiędzy fundusze następuje na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
3. Straty bilansowe Spółdzielnia pokrywa z funduszy według następującej kolejności:
  - 1) fundusz zasobowy,
  - 2) fundusz udziałowy,
  - 3) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

§ 41 –skreśla się

**II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA**  
**DZIAŁ I**

**FORMY ZASPOKAJANIA POTRZEB MIESZKANIOWYCH**

**Rozdział I. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego**

§ 42

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa, a Spółdzielnią umowy o o której mowa w ust 3. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej. 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. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, Statucie i w umowie.
  4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
  5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
  6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
  7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że, byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
  8. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
  9. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.
  10. Do istniejących w dacie 24 kwietnia 2001 r praw lokatorskich stosuje się przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i niniejszego Statutu, a wydane przed tą datą przydziały spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mają moc umowy między Spółdzielnią a członkiem o ustanowieniu tego prawa.

#### § 43

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w budynku, który Spółdzielnia buduje lub zamierza budować, 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:
  - a) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego, określonego w umowie,
  - b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - d) postanowienia określające wielkość lokalu oraz termin oddania lokalu do użytku,
  - e) określenie wysokości wkładu mieszkaniowego oraz wielkość i terminy wnoszenia wpłat na wkład mieszkaniowy,
  - f) inne warunki wynikające z realizacji konkretnego zadania inwestycyjnego
2. Osoby, z którymi Spółdzielnia zawarła uprzednio umowy o kolejności przydziału mieszkania, a które nie zostały zrealizowane i wymagają

aktualizacji ze względu na zmianę przepisów i zasad finansowania inwestycji mieszkaniowych –podpisują aneks do umowy zawierający warunki określone w ust. 1.

3. Osoba, o której mowa w ust. 1 i 2 wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w § 44 oraz w umowie o budowie lokalu 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 i 2 jest obowiązana uczestniczyć w spłacie kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

#### § 44

1. Koszty budowy lokali mieszkalnych i wysokość wkładu mieszkaniowego ustala się dwuetapowo:
  - 1) wstępnie – przy podpisywaniu umowy o budowę lokalu, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
  - 2) ostatecznie – po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego.
2. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z osobami, o których mowa w § 43, wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego oraz wysokość i terminy wnoszenia przez ww. osoby wpłat na wkład mieszkaniowy.
3. Zasady ustalania kosztów budowy i ich rozliczenia na poszczególne lokale uchwała Rada Nadzorcza.
4. Wysokość wkładu mieszkaniowego oraz wielkość rat i terminy dokonywania wpłat określa Zarząd.
5. Wkład mieszkaniowy względnie zaliczkę na wkład mieszkaniowy osoba, o której mowa w ust 2 obowiązana jest wnieść w całości przed ustanowieniem na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
6. Wnoszenie wkładu mieszkaniowego przez osobę, o której mowa w ust 2, może być rozłożone na raty, jeśli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia wkładu na raty, osoba, o której mowa w ust 2 ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.

#### § 45

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie i Statucie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 71 ust 1 za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu



- [ ]
- mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w zdaniu pierwszym, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
  4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
  5. 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, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
  6. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
    - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
    - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
  7. 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 zgodnie z postanowieniami statutu.
  8. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 43 ust 1 pkt a), w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 71 ust 1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
  9. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 7, jest opróżnienie lokalu.
  10. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 5, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego

członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w § 43 ust 3.

11. W przypadku, o którym mowa w ust. 10 warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
  - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
  - 2) opróżnienie lokalu, chyba, że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
12. W przypadku, o którym mowa w ust. 11 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 71 ust 1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
13. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 10 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
14. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

#### § 46

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 71 ust 1.

#### § 47

Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Przepis ten nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

#### § 48

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadku, o którym mowa w § 45, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują osobom bliskim-
2. Umowy, o których mowa w ust 1 zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. W wypadku śmierci osoby, o której mowa w § 43 w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o których mowa w § 45, które miały wspólnie

[ ]

z wspólnie z osobą, o której mowa w § 43 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. 1-3 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienie 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 do 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 tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 71 ust 1
5. Osoba, o której mowa w ust 3, staje się stroną umowy o budowę lokali, wiążącą osobę o której mowa w § 43.
6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 77 ust. 1 pkt. 1.
7. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3 przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 49 –skreśla się

§ 50

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

## **Rozdział II. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.**

§ 51

1. skreśla się.
2. skreśla się.
3. skreśla się.
4. skreśla się.
5. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, dziedzicznym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
6. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne. Nieważne jest również zbycie prawa do części lokalu chyba, że zbywana część odpowiada kryteriom samodzielnego lokalu.
7. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

- [ ]
8. skreślony.
  9. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
  10. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach w oparciu o zawiadomienie z sądu.
  11. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
  12. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu.

§ 52 - skreśla się

§ 53 - skreśla się

§ 54 - skreśla się

§ 55

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć nadal do byłych małżonków jako współwłasność lub do jednego z nich w ramach podziału majątku wspólnego.
2. Postanowienie ust. 1 stosuje się odpowiednio przy orzeczonej separacji.

§ 56

1. W razie śmierci członka uprawniony spadkobierca powinien przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku lub dowód wszczęcia postępowania sądowego o to stwierdzenie.
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 dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela spadkobierców, albo: w tym terminie dokonać działu spadku i zniesienia współwłasności w ten sposób, aby prawo do lokalu przypadło jednemu z nich lub zbyć odziedziczone prawo.
3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepisy ust 1 i 2 stosuje się odpowiednio.

§ 57

[ ]

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

#### § 58

1. skreślony.
2. skreślony.
3. skreślony.
4. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 71, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, - Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.
5. Osobom, o których mowa w ust. 4 nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

#### § 59

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu zgodnie z § 77.
2. skreśla się
3. skreśla się
4. skreśla się.
5. W wypadku, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
6. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 5, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
7. Spółdzielnia obowiązana jest uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności przypadających Spółdzielni oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

#### § 60

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 na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. 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 albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. skreśla się.

### **Rozdział III. Prawo odrębnej własności lokalu**

#### § 61

( )

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia realizująca program inwestycji w zakresie budowania lub nabywania budynków zawiera umowę o budowę lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, zwaną dalej umową o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) zasady ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) inne warunki, a w szczególności:
  - a) rodzaj prawa do gruntu, na którym usytuowany jest budynek,
  - b) termin wpłat wkładu budowlanego,
  - c) termin ostateczny rozliczenia kosztów budowy lokalu,
  - d) termin ustanowienia na rzecz członka odrębnej własności lokalu,
- 6) warunki i termin wypowiedzenia umowy przez członka lub Spółdzielnię z zachowaniem przepisów art. 20 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### § 62

1. Koszty budowy lokalu ustala się dwuetapowo:
  - 1) wstępnie przy podpisaniu przez Spółdzielnię umowy z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
  - 2) ostatecznie po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego.
2. Wkład budowlany ustala się w wysokości całości kosztów realizacji zadania inwestycyjnego, przypadających na lokal.
3. Wkład budowlany osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu obowiązana jest wnieść w całości przed ustanowieniem na jej rzecz odrębnej własności lokalu. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w zdaniu pierwszym jest zobowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami.
4. Wysokość zaliczki na wkład budowlany, rat spłaty pozostałej części wkładu budowlanego i terminy ich wnoszenia określa umowa o budowę lokalu.
5. Szczegółowe zasady ustalania i rozliczania kosztów realizacji zadania inwestycyjnego oraz kosztów przypadających na poszczególne lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
6. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

#### § 63

- 4.—Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 61, 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 lub jego część.
  - 3.—Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### § 64

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 61 albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 61, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. 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.
4. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 3.

#### § 65

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem § 4.

#### § 66

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni, jest wykonywany przez Spółdzielnię, jak Zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust 1 ustawy wymienionej w ust 1, choćby właściciele lokali nie byli członkami Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 24<sup>1</sup> i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i Zebraniu Właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 24<sup>1</sup> oraz art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 2 ustawy wymienionej w ust. 1 podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.
5. skreśla się.
6. skreśla się.
7. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy

[ ]

o własności lokali, niezależnie od pozostawiania przez właścicieli członkami Spółdzielni.

#### **Rozdział IV. Najem lokali**

##### § 67

1. Spółdzielnia może zawierać z osobami fizycznymi lub prawnymi umowy najmu lokalu.
2. skreślony.
3. skreślony.
4. Do najmu lokali mieszkalnych mają zastosowanie przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, a do najmu lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne – przepisy Kodeksu cywilnego.
5. skreślony.
6. skreślony.

#### **Rozdział V. Zamiany mieszkań**

##### § 68

1. Spółdzielnia obowiązana jest ułatwiać członkom dokonywanie zamian lokali zarówno między sobą, jak i z osobami zajmującymi lokale /domy/ nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli osoby te spełniają wymogi Statutu i dopełnią przewidzianych w nim czynności.
2. Na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości Spółdzielnia może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny będący w jej dyspozycji, w zamian za rezygnację z dotychczasowego prawa do lokalu i zwrócenia go do Spółdzielni.

##### § 69

Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określeniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

### **DZIAŁ II**

#### **UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY**

##### § 70

Szczegółowe zasady ustalania i rozliczania kosztów gospodarki nieruchomościami spółdzielczymi oraz opłat wnoszonych do Spółdzielni określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

##### § 71

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani do wnoszenia opłat na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
- 1<sup>1</sup> Członek Spółdzielni wnosi opłaty na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych, zasady i tryb tworzenia funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
- 1<sup>2</sup> Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązane uczestniczyć w wydatkach



[ ]

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.

- 1<sup>3</sup> Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, wnoszą opłaty na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych. Zasady i tryb tworzenia funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali, są obowiązani do wnoszenia opłat na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni. Od członka będącego właścicielem lokalu, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, Spółdzielnia pobiera wpłatę na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych zgodnie z regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
3. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili wydania im lokalu uiszczają opłaty określone w ust. 1 lub 2.
4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach 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. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 4<sup>1</sup> Właściciele nie będący członkami Spółdzielni wnoszą opłaty na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych. Zasady i tryb tworzenia funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
5. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni, najemcy oraz osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego w pełni pokrywają ponoszone przez Spółdzielnię koszty związane z jej działalnością m.in. z tytułów wymienionych w § 7 ust. 8.
6. Koszty związane z gospodarką nieruchomościami spółdzielczymi odnoszone są do lokalu, przy zapewnieniu pełnego pokrycia kosztów związanych z dostawą mediów i usług, utrzymaniem prawidłowego stanu technicznego budynku, umożliwiającego jego odtworzenie, partycypację w kosztach administracji i zarządu nieruchomością. Rozliczenie kosztów następuje zgodnie z § 73 ust. 1.
7. Koszty związane z gospodarką lokalami użytkowymi i mieszkalnymi, w których prowadzona jest działalność gospodarcza, odnoszone są do lokalu, przy zapewnieniu pełnego pokrycia kosztów związanych z dostawą mediów, usług, utrzymaniem prawidłowego stanu technicznego umożliwiającego jego

[ ]

odtworzenie, partycypację w kosztach administracji i zarządu nieruchomością. Rozliczenie kosztów następuje zgodnie z § 73 ust. 1. Szczegółowe zasady prowadzenia własnej działalności gospodarczej, ustalania i rozliczania jej kosztów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 72 skreśla się

§ 73

1. Odniesienie kosztów na jednostkę fizyczną (osoba, powierzchnia, lokal, wskazania urządzenia pomiarowego, podzielnika kosztów itp.) i wynikające z tego opłaty, przy uwzględnieniu zatwierdzonego planu gospodarczego i zawartych umów, realizuje Zarząd.
2. Opłaty za używanie lokalu związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, ustala się zgodnie z § 71.
3. Wysokość opłat za używanie lokali ustala Rada Nadzorczą.
4. Rada Nadzorczą może ustalić pobieranie indywidualnych opłat za czynności, które nie zostały ujęte w kosztach działalności Spółdzielni
5. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 71, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
6. 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 § 71, 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.
7. 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 opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

§ 74

Członkowie uczestniczą w spłacie kredytu i odsetek zaciągniętego na budowę ich zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na dany lokal i na warunkach wynikających z umowy zawartej z kredytodawcą lub innych unormowań prawnych umożliwiających obsługę zadłużenia w przewidzianym terminie.

§ 75

1. Za opłaty, o których mowa w § 71 solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

- [ ]
2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 1 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkania lub faktycznego korzystania z lokalu.

#### § 76

1. Opłaty, o których mowa w § 71 przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach i wnosi się je do 25 dnia każdego miesiąca za dany miesiąc. Datą zapłaty jest data uznania rachunku bankowego Spółdzielni
2. Od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa w ust. 1 Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości maksymalnej zgodnie z art 481 § 1 i § 2<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego. W uzasadnionych przypadkach Zarząd może odstąpić od naliczania odsetek w wysokości maksymalnej i żądać ich w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie lub odstąpić od ich naliczania w ogóle.
- 2<sup>1</sup>. Spółdzielnia może również pobierać dodatkową opłatę za sporządzenie i wysłanie wezwania do zapłaty (monitu, upomnienia), których wysokość ustala Rada Nadzorcza
1. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni, najemcy, osoby korzystające z lokali bez tytułu prawnego nie mogą samowolnie potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do Spółdzielni.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członka lub najemcy a ustaje z dniem przekazania lokalu Spółdzielni w stanie wolnym.
3. Spółdzielnia prowadzi rejestr zadłużeń członków oraz pozostałych użytkowników lokali względem Spółdzielni, w tym z tytułu opłat za lokale. Prawo uzyskania informacji na temat danych zawartych w rejestrze posiada każdy członek Spółdzielni oraz osoba pełnoletnia, na której zgodnie z przepisami ciąży obowiązek ponoszenia kosztów związanych z korzystaniem z lokalu. Małżonek członka Spółdzielni może uzyskać informacje wyłącznie w zakresie zadłużeń współmałżonka.

### DZIAŁ III

## ROZLICZENIA Z TYTUŁU UDZIAŁÓW, WKŁADÓW I WARTOŚCI SPÓLDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU

#### § 77

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej, w odniesieniu do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
  - 1) Z wartości rynkowej potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia korzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa oraz zaległości z tytułu opłat, o których mowa w § 71, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

- [ ]
- 2) W odniesieniu do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, wartość rynkową lokalu mieszkalnego. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
  - 2<sup>1</sup>) Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na finansowanie kosztów budowy danego lokalu potrąca się kwoty niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz zaległości z tytułu opłat, o których mowa w § 71, jak również koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
  2. skreśla się.
  3. Warunkiem wypłaty wartości określonych w ust. 1 niniejszego paragrafu jest opróżnienie lokalu oraz wpływ środków od nabywcy lokalu wyłonionego w sposób wskazany w ust. 1.

#### § 78

1. Rozliczeń, o których mowa w § 77 dokonuje się:
  - 1) z tytułu wkładu mieszkaniowego - na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu/ ustania członkostwa/.
  - 2) z tytułu wkładu budowlanego – na dzień wygaśnięcia tego prawa,
2. Rozliczenie z byłym członkiem zajmującym lokal bez tytułu prawnego, który utracił wskutek wykluczenia, wykreślenia lub nieuregulowania praw członkowskich po zmarłym członku, jest dokonane na dzień opróżnienia tego lokalu.

#### § 79

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka – osoby prawnej, powinna być dokonana:
  - 1) z tytułu wkładu mieszkaniowego – po opróżnieniu lokalu, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od daty znalezienia nabywcy,
  - 2) z tytułu wkładu budowlanego – po opróżnieniu lokalu, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od daty znalezienia nabywcy.
2. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności przed zbyciem lokalu, ustanowieniu nowego prawa dla nabywcy.

### DZIAŁ IV

#### ZASADY ZASIEDLANIA MIESZKAŃ ZWOLNIONYCH PRZEZ CZŁONKÓW

#### § 80

1. W przypadku odzyskania lokalu mieszkalnego przez Spółdzielnię w związku z wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub umowy najmu (z zastrzeżeniem art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) Zarząd ogłasza nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg w formie wyboru ofert na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
2. Informacje o ogłoszeniu przetargu podaje się do publicznej wiadomości, poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.
3. W przypadku braku zainteresowanych osób nabyciem lokalu w sposób określony w ust. 1, Zarząd - po uprzednim powiadomieniu osoby mającej roszczenie o zwrot wartości rynkowej lokalu, może obniżyć ustaloną cenę

- rynkowa za m<sup>2</sup> i odstąpić od przetargu. Przez zainteresowane osoby należy rozumieć członków Spółdzielni, jak i osoby spoza Spółdzielni.
4. Nieatrakcyjne lokale mieszkalne nie znajdujące nabywców, Zarząd może przeznaczyć pod najem.
  5. Tryb i zasady zasiedlania mieszkań odzyskanych przez Spółdzielnię określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **DZIAŁ V**

### **ZASADY USTALANIA SPÓŁDZIELCZYCH PRAW DO LOKALI W BUDYNKACH PRZEJĘTYCH OD ZAKŁADÓW PRACY LUB GMINY**

§ 81- § 81<sup>1</sup> – skreśla się

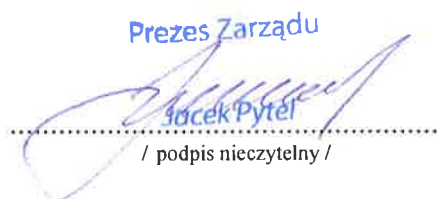
### **III. PRZEPISY KOŃCOWE**

#### § 82

W sprawach nieunormowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy:

- Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych Dz.U.2021.1208 t.j. z dnia 2021.07.02
- Ustawy z dnia 16 grudnia 1982 r -Prawo spółdzielcze Dz.U.2021.648 t.j. z dnia 2021.04.08
- Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r o własności lokali /Dz.U.2021.1048 t.j. z dnia 2021.06.10
- Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego Dz.U.2022.172 t.j. z dnia 2022.01.25
- Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r – Kodeks cywilny Dz.U.2022.1360 t.j. z dnia 2022.06.29
- Ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r o Krajowym Rejestrze Sądowym Dz.U.2021.112 t.j. z dnia 2021.01.18
- Ustawy z dnia 30 listopada 1995 r o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych /Dz.U.2022.1202 t.j. z dnia 2022.06.06

Prezes Zarządu Jacek Pytel

Prezes Zarządu  
  
Jacek Pytel  
/ podpis nieczytelny /

