

# **STATUT**

## **Spółdzielni Mieszkaniowo – Budowlanej “Jary”**

### **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI**

#### § 1

Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowo - Budowlana “Jary”, zwana w dalszej treści Spółdzielnią.

#### § 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest Warszawa, ul. Surowieckiego 12.
2. Spółdzielnia działa na terenie m. st. Warszawy.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

#### § 3

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

#### § 4

1. Spółdzielnia działa w oparciu o przepisy właściwych ustaw, w tym ustawy z dnia 16 września 1982 roku - Prawo spółdzielcze ( tj. Dz. U. z 1995 r, nr 54, poz. 288, z późn. zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. nr 4 poz. 27; z późn. zm.), ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, innych ustaw i na podstawie statutu.
2. Ilekroć w statucie mowa jest o:
  - 1) lokalach mieszkalnych - rozumie się przez to lokale mieszkalne w budynkach wielorodzinnych;
  - 2) lokalach bez dodatkowego określenia ich rodzaju – rozumie się przez to zarówno samodzielne lokale mieszkalne jak i lokale o innym przeznaczeniu, o których mowa w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tj. Dz. U. z 2000 r, nr 80 poz. 903);
  - 3) spółdzielczym prawie do lokalu – rozumie się przez to spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym garażu lub miejsca postojowego w lokalu garażowym, chyba że dalsze postanowienia statutu stanowią inaczej;

- 4) osobie bliskiej - rozumie się przez to zstępnego, wstępnego, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
3. Ilekroć w statucie przytacza się przepis:
    - 1) Prawa spółdzielczego – rozumie się przez właściwy przepis ustawy z 16 września 1982 roku, o której mowa w ust.1;
    - 2) Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – rozumie się przez to właściwy przepis ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku, o której mowa w ust.1;
    - 3) Ustawy o własności lokali – rozumie się przez to właściwy przepis ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku, o której mowa w ust. 2 pkt. 2.

## § 5

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz innych potrzeb gospodarczych, społecznych, oświatowych i kulturalnych wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 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 spółdzielni odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali,
  - 3) (skreślony)
  - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali na własny rachunek dla osiągnięcia zysku,
  - 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,
  - 6) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków – na podstawie umów zawartych z właścicielem lub współwłaścicielem tej nieruchomości,
  - 7) prowadzenie innej działalności gospodarczej, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o jakim mowa w ust. 1, a w szczególności działalności inwestycyjnej, budowlanej i remontowej,
  - 8) wynajmowanie lokali użytkowych oraz wydzierżawianie gruntów będących we władaniu Spółdzielni z przeznaczeniem uzyskiwanych pożytków na cel określony w ust. 1,
  - 9) ustanawianie na rzecz członków odrębnej własności lokali oraz spółdzielczych praw do lokali, sprzedaż i wynajmowanie lokali w budynkach pozostających w zasobach Spółdzielni,
  - 10) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, jeżeli zostanie podjęta uchwałą Walnego Zgromadzenia na podstawie § 23 ust. 1 pkt 15 statutu.
3. Według Polskiej Klasyfikacji Działalności – PKD przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
  - 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
  - 5) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
  - 6) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.
4. Spółdzielnia może współdziałać na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi, a także z innymi osobami. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami lub osobami spółdzielnie i spółki prawa handlowego dla realizacji celu, o jakim mowa w ust.1.

5. Uzyskane efekty z działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza na obniżenie kosztów eksploatacji i remonty zasobów mieszkaniowych oraz na poprawę warunków zamieszkiwania swoich członków.
6. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie.

## **II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI**

### **1. Członkostwo w Spółdzielni**

#### § 6

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, która spełnia jeden z niżej wymienionych warunków:
  - 1) oczekuje ustanowienia, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią, spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności;
  - 2) małżonek jest członkiem spółdzielni;
  - 3) spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa na skutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa;
  - 4) przypadło jej, na skutek śmierci małżonka, lokatorskie prawo do lokalu, przysługujące uprzednio obojgu małżonkom,
  - 5) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni, wspólnie z nią zamieszkującą, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło na skutek ustania członkostwa lub nie dokonania czynności określonych statutem;
  - 6) nabyła własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu lub umowy;
  - 7) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego;
  - 8) (skreślony)
5. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia jedno z następujących wymagań:
  - 1) oczekuje na ustanowienie, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią, prawa odrębnej własności lokalu,
  - 2) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu lub umowy.
6. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, o tym, który z nich ma zostać członkiem Spółdzielni rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu na skierowanie do sądu wniosku, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Współwłaściciele odpowiadają za zobowiązania wobec spółdzielni solidarnie.
7. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

#### § 7

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest zgłoszenie deklaracji w formie pisemnej pod rygorem nieważności, zawierającej imię i nazwisko, adres zamieszkania a w przypadku osoby prawnej – jej nazwę i siedzibę oraz adres, jak również ilość zadeklarowanych udziałów oraz dane dotyczące wkładu.
2. O przyjęciu w poczet członków Spółdzielni decyduje Zarząd w formie uchwały. Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni powinno być potwierdzone na deklaracji podpisami dwóch osób uprawnionych do składania oświadczeń woli w imieniu Spółdzielni wraz z podaniem daty oraz numeru uchwały Zarządu o przyjęciu do Spółdzielni.
3. Uchwała o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni lub o odmowie przyjęcia, o jakiej mowa w ust. 2, powinna być podjęta w terminie jednego miesiąca licząc od daty złożenia deklaracji. O uchwale tej zainteresowany powinien być zawiadomiony na piśmie w terminie dwóch tygodni licząc od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać nadto uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie dwóch tygodni od dnia otrzymania zawiadomienia. Odwołanie to powinno być rozpatrzone najpóźniej w terminie dwóch miesięcy od dnia jego wniesienia, a o podjętej przez Radę Nadzorczą uchwale zainteresowany powinien być zawiadomiony w terminie określonym dla zawiadomień w uchwale Zarządu.
4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby spełniającej warunki określone w § 6 za wyjątkiem przypadku jeśli lokal, o który ubiega się przystępujący, obciążony jest długiem na rzecz spółdzielni.

## § 8

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych udziałów, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa. W rejestrze okresowo mogą być zamieszczane informacje o nieuregulowanych zobowiązaniach finansowych członków wobec Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni mają prawo przeglądać rejestr.

## 2. Prawa członków

### § 9

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
  - 1) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z lokalu, do którego ma ustanowiony tytuł prawny oraz prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń i urządzeń Spółdzielni oraz z jej usług,
  - 2) prawo do żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności.
  - 3) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
  - 4) prawo do osobistego udziału z głosem decydującym w części Walnego Zgromadzenia, do której członek został zaliczony,
  - 5) prawo do obecności na posiedzeniach Rady Nadzorczej oraz jej komisji,
  - 6) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 7) prawo żądania w trybie określonym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczania w porządku obrad tego zebrania określonych spraw,

- 8) prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni, z wyjątkiem spraw indywidualnych członków i pracowników,
  - 9) prawo otrzymania kopii protokołów obrad organów Spółdzielni z wyjątkiem spraw indywidualnych członków i pracowników,
  - 10) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z prawem, postanowieniami statutu, dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie ich członków,
  - 11) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni, a także własnych akt członkowskich,
  - 12) prawo otrzymania bezpłatnie odpisu obowiązującego statutu i regulaminów,
  - 13) prawo otrzymania odpłatnie kopii sprawozdań rocznych i protokołów z lustracji,
  - 14) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni, w sprawach między członkiem a Spółdzielnią w sposób i w terminach określonych w statucie,
  - 15) prawo do uzyskania zaświadczenia stwierdzającego stan prawny i wielkość posiadanego lokalu,
  - 16) prawo zawarcia umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
  - 17) prawo do zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
  - 18) prawo zawarcia umowy:
    - a) przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego do dnia 31 grudnia 2010 roku, w budynku posadowionym na gruncie, do którego nie przysługuje Spółdzielni prawo wieczystego użytkowania lub prawo własności,
    - b) przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
    - c) przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu lub miejsca postojowego,
  - 19) z chwilą podpisania umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (ekspektatywy),
  - 20) prawo otrzymania kalkulacji wysokości opłat, do wnoszenia których jest obowiązany zgodnie z zapisem § 10 ust. 5,
  - 21) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu; jednakże członek obowiązany jest dokonać zgłoszenia do Spółdzielni ilości osób przebywających w tym lokalu,
  - 22) prawo przeglądania bezpłatnie oraz otrzymania odpłatnie kopii faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
  - 23) prawo do zapoznania się na stronie internetowej Spółdzielni ze statutem, regulaminami, uchwałami i protokołami obrad organów Spółdzielni, a także protokołami lustracji i rocznymi sprawozdaniami finansowymi,
  - 24) prawo do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
  - 25) korzystanie z innych praw określonych w statucie,
  - 26) prawo do uzyskania od organów Spółdzielni wszelkich informacji dotyczących Spółdzielni, jeśli nie są to informacje niejawne w świetle prawa. Odmowa udzielenia informacji musi wskazywać podstawę prawną.
2. Członek Spółdzielni nie może dokonać cesji swoich praw i nie może ustanowić pełnomocnika, który w jego imieniu będzie brał udział w zebraniach organów Spółdzielni, z wyjątkiem pełno-

mocnika osoby prawnej oraz członka, który nie ma zdolności do czynności prawnych lub ma ograniczoną zdolność do czynności prawnych.

3. Koszty wydania kopii dokumentów, o których mowa w pkt 8, 9, 13 i pkt 22 ust. 1 ponosi członek występujący o nie, na zasadach określonych przez Radę Nadzorczą.

### 3. Obowiązki członków

#### § 10

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów oraz uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 4) (skreślony)
- 5) uiszczać terminowo opłaty związane z kosztami eksploatacji i utrzymania swojego lokalu, kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ten lokal, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a właściciel lokalu będący członkiem jest obowiązany uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem swojego lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni - zgodnie z postanowieniami Statutu,
- 6) pokrywać koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach dotyczących podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości,
- 7) uczestniczyć w pokrywaniu strat spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 8) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu oraz o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej, w tym zwłaszcza o zmianie swych danych osobowych oraz miejsca zamieszkania lub adresu dla doręczania korespondencji,
- 9) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
- 10) uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych, dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i jego zabezpieczenie, a w szczególności korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi, utrzymywać używany lokal i pomieszczenia doń przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczonych do wspólnego korzystania, takich jak windy, ciągi komunikacyjne (klatki schodowe, korytarze), pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku,
- 11) na żądanie Spółdzielni niezwłocznie udostępnić lokal do przeprowadzenia okresowych i doraźnych przeglądów stanu wyposażenia, ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania, konserwacji i remontów, a zwłaszcza dla usunięcia awarii lub jej skutków wywołujących szkodę lub zagrażających bezpośrednio powstaniem szkody,
- 12) udostępnić lokal w celu ustalenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 13) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 14) wykonywać inne obowiązki wynikające z przepisów ustaw.

2. Zasady użytkowania lokali w budynkach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## 4. Wpisowe i udziały

### § 11

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany do wniesienia wpisowego i zadeklarowanych udziałów w terminie 30 dni od dnia zawiadomienia go o uzyskaniu członkostwa. Nie wpłacenie wpisowego lub udziału w tym terminie powoduje wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wpisowe wynosi 200 (dwieście) złotych i udział 200 (dwieście) złotych. Członek Spółdzielni obowiązany jest zadeklarować co najmniej jeden udział, a w przypadku jeżeli ubiega się o ustanowienie prawa do lokalu użytkowego co najmniej 3 udziały.
3. Udziały są liczone odrębnie dla każdego prawa i nie podlegają kumulacji.
4. Udział byłego członka wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni.
5. Udział wypłaca się w kwocie nominalnej na pisemny wniosek osoby uprawnionej w terminie 1 miesiąca po spełnieniu warunku, o którym mowa w ust. 4.

## 5. Ustanie członkostwa

### § 12

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek wystąpienia członka ze Spółdzielni lub na skutek wykluczenia względnie wykreślenia członka przez Spółdzielnię. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także na skutek śmierci członka Spółdzielni, a w przypadku członka będącego osobą prawną na skutek ustania tej osoby prawnej.
2. Członek Spółdzielni może ze Spółdzielni wystąpić w każdym czasie za jedno miesięcznym wypowiedzeniem ze skutkiem na koniec miesiąca. Wypowiedzenie to dla swej ważności wymaga formy pisemnej. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także na skutek skutecznego wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
  - 1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali lub
  - 2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczaniem opłat, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 5 za 6 miesięcy.
4. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy Prawo spółdzielcze o uchwale o wykluczeniu członka ze Spółdzielni oraz postanowienia § 16 i 17 Statutu.

### § 13

1. Członek Spółdzielni może być wykluczony ze Spółdzielni w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu Spółdzielni lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek Spółdzielni:
  - 1) świadomie działa na szkodę Spółdzielni lub wbrew jej interesom,
  - 2) poważnie narusza zasady współżycia społecznego, wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,

- 3) uporczywie narusza postanowienia statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 4) pomimo pisemnego upomnienia przez Spółdzielnię zalega z zapłatą opłat eksploatacyjnych i innych opłat związanych z utrzymaniem lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz kosztami zarządu za co najmniej 3 okresy płatności, mimo iż przy swojej sytuacji materialnej mógłby opłaty wносить terminowo.

#### § 14

Członek spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych, może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.

#### § 15

1. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek Spółdzielni:
  - 1) nie wpłacił w terminie wpisowego lub udziału, bądź wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
  - 2) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
  - 3) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne prawo do lokalu w Spółdzielni,
  - 4) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło jego byłemu małżonkowi,
  - 5) utracił spółdzielcze prawo do lokalu wskutek uchwały organów Spółdzielni, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
  - 6) zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
  - 7) utracił prawo do lokalu w wyniku orzeczenia sądowego,
  - 8) zalega z zapłatą opłat eksploatacyjnych i innych opłat związanych z utrzymaniem lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz kosztami zarządu za co najmniej 3 okresy płatności.
2. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
3. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania jej osobowości prawnej.

#### § 16

1. Uchwałę o wykluczeniu lub wykreśleniu członka podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu, po uprzednim wysłuchaniu zainteresowanego.
2. Zarząd powinien zawiadomić pisemnie zainteresowanego członka o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia lub wykreślenia, z wyprzedzeniem co najmniej 14 dni. Jeżeli członek Spółdzielni nie przybędzie bez usprawiedliwienia, Rada Nadzorcza może rozpatrzyć wniosek bez jego udziału.
3. Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
  - a) bezskutecznego upływu 6 tygodniowego terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba, że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie w terminie 30 dni do Walnego Zgromadzenia,
  - b) bezskutecznego upływu 6 tygodniowego terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
  - c) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

Terminy określone w lit. a) i b) rozpoczynają bieg od dnia pisemnego doręczenia zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu z uzasadnieniem. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego adresu ma moc prawną doręczenia.

#### § 17

1. Wykluczonemu lub wykreślonemu członkowi z rejestru członków przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu oraz prawo popierania odwołania na Walnym Zgromadzeniu.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, o ile zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
3. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony pod wskazanym przez niego adresem, co najmniej na 14 dni przed tym terminem.
4. O uchwale Walnego Zgromadzenia odwołujący powinien być zawiadomiony w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.
5. W sprawach o wykluczenie lub wykreślenie członka z rejestru członków spółdzielni członek może dochodzić swych praw bezpośrednio na drodze sądowej poprzez zaskarżenie uchwały w terminie 6 tygodni od dnia doręczenia mu uchwały o wykluczeniu lub wykreśleniu z uzasadnieniem.

### **III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE**

#### § 18

1. Spółdzielnia jest obowiązana w terminie jednego miesiąca udzielać członkowi odpowiedzi na kierowaną przez niego do spółdzielni korespondencję.

#### § 19

1. Wnioski w sprawach między członkiem Spółdzielni, a Spółdzielnią powinny być rozstrzygane przez Zarząd bez zbędnej zwłoki, najdalej w ciągu jednego miesiąca od daty ich złożenia, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania odmowy. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka na najbliższym posiedzeniu jeżeli odwołanie zostało złożone co najmniej na 14 dni przed posiedzeniem rady i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym.
4. Jeżeli uchwała Rady Nadzorczej została podjęta w pierwszej instancji, członkowi Spółdzielni przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty otrzymania uchwały wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem zwołania. Decyzja Walnego Zgromadzenia jest ostateczna. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

5. Postępowaniu wewnątrz spółdzielczemu w trybie ust. 4 podlegają sprawy pomiędzy członkiem a Spółdzielnią, związane z wykreśleniem lub wykluczeniem oraz wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i opłatami za korzystanie z lokalu. Postępowaniu temu nie podlegają regulaminy uchwalone przez organy Spółdzielni na podstawie ustaw lub statutu.
6. Jeżeli członek spółdzielni nie dotrzymał terminów, o których mowa w ust. 1, 2 i 3 nie z jego winy – organ odwoławczy, na wniosek członka spółdzielni może postanowić o przywróceniu terminu. Pismo w tej sprawie wnosi się do organu odwoławczego w terminie 7 dni od czasu ustania przyczyny uchybienia terminu. Równocześnie z wnioskiem członek Spółdzielni powinien dokonać czynności, których dokonania uchybił.

## **IV. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

### § 20

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie, a ponieważ liczba członków Spółdzielni przekracza 500, Walne Zgromadzenie jest podzielone na części,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd,
  - 4) (skreślony)
  - 5) Komitety Domowe.
2. Wybory do organów wymienionych w ust.1 pkt 2 i 3 odbywają się w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów będących, w przypadku wyborów do organów wymienionych w ust. 1 pkt 2 i 5, członkami Spółdzielni. Odwołanie członka organu wymienionego w ust.1 pkt 2 i 3 następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni zostają wybrani kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane “za” i “przeciw” uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz wydane na jego podstawie regulaminy.

### **1. Walne Zgromadzenie**

#### § 21

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo brać udział wszyscy członkowie Spółdzielni.
3. (skreślony)
4. Członek Spółdzielni może brać udział tylko osobiście w części Walnego Zgromadzenia, do której został zaliczony, a osoby prawne przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Członek Spółdzielni ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.
5. Każdemu członkowi obecnemu na obradach części Walnego Zgromadzenia, do której został zaliczony, przysługuje tylko jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Rady Nadzorczej, Zarządu Spółdzielni oraz przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, jak również inne zaproszone osoby.

## § 22

1. Zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza.
2. Nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.

## § 23

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
  - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
  - 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań finansowych i sprawozdań rocznych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
  - 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
  - 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
  - 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
  - 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
  - 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
  - 8) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
  - 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni. W uchwale o podziale Spółdzielni będą ustalone warunki rozliczeń finansowych nakładów poniesionych na ocieplenie i remonty zasobów Spółdzielni,
  - 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji w sprawach określonych w statucie,
  - 11) uchwalanie zmian statutu,
  - 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku rewizyjnego lub wystąpienia z niego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
  - 13) wybór delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
  - 14) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
  - 15) podejmowanie uchwał o ponoszeniu przez członków Spółdzielni kosztów związanych z działalnością kulturalną, oświatową i społeczną,
  - 16) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
  - 17) zatwierdzanie planów inwestycyjnych związanych z powstawaniem nowych obiektów, których wartość przekracza 30% najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
  - 18) podejmowanie uchwał w innych sprawach zastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia w ustawach lub statucie.
2. (skreślony)

## § 24

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej 1/10 członków Spółdzielni.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu

jego zwołania.

4. W przypadku wskazanym w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło ono się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania.  
Jeśli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

#### § 25

1. O czasie, miejscu i porządku obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informacje o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Doręczenie członkowi zawiadomienia, o którym mowa w ust. 2, na znajdujący się w aktach lokalowych jego adres, nastąpi poprzez dostarczenie go przez gospodarza domu lub innego pracownika Spółdzielni. Jeżeli z powodu nieobecności czasowej lub stałej członka Spółdzielni w miejscu zamieszkania nie będzie możliwe doręczenie mu zawiadomienia w sposób wskazany wyżej, zawiadomienie zostanie złożone do skrzynki pocztowej ze skutkiem doręczenia wymaganym w ust. 1.

#### § 26

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 25.
2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza oraz członkowie Spółdzielni.
3. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wyłożone na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 2, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.  
Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty pisemnie przez co najmniej 10 członków z podaniem czytelnie imienia, nazwiska oraz adresu.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

#### § 27

Walne Zgromadzenie jest ważne i zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

#### § 28

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia podejmowane są zwykłą większością oddanych głosów.
2. Większość kwalifikowana wymagana jest:
  - 1) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu spółdzielni,
  - 2) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia się Spółdzielni,
  - 3) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
  - 4) 3/4 głosów – dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni,
  - 5) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie najwyższej kwoty zobowiązań finansowych,

- 6) 2/3 głosów - dla zbycia nieruchomości.
3. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru i odwołania członka Rady Nadzorczej oraz odwołania członka Zarządu.
4. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia i uzyskała wymaganą większość głosów.
5. W sprawach określonych w ust. 2 wymaganą większość do podjęcia uchwał ustala się od ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
6. Dla podjęcia uchwał w sprawach likwidacji Spółdzielni oraz przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej konieczny jest udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia łącznie co najmniej 10 % członków uprawnionych do głosowania.

## § 29

1. Obrady każdej części Walnego Zgromadzenia otwiera członek Zarządu lub przedstawiciel organu, który je zwołał.
2. Otwierający obrady zarządza wybór prezydium części Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór przeprowadza się w głosowaniu jawnym.
3. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybierana jest Komisja Skrutacyjna w składzie 3 osób. Komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego.  
Do zadań Komisji należy:
  - a) sprawdzenie listy obecności i zdolności części Walnego Zgromadzenia do podejmowania uchwał,
  - b) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia obliczeń wyników głosowania i podawanie ich do wiadomości zebranych,
  - c) wykonywanie innych czynności związanych z przygotowaniem i obsługą głosowania tajnego lub jawnego,
  - d) sporządzenie protokołu ze swej działalności i przekazanie go prezydium danej części Walnego Zgromadzenia.
4. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu według kolejności zgłoszeń.
5. Członkom Rady Nadzorczej i Zarządu udziela się głosu poza kolejnością.
6. Dana część Walnego Zgromadzenia może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie, a także o czasie trwania wystąpień.
7. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega ona od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący może odebrać mu głos. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która już przemawiała.
8. W sprawach formalnych przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące: sposobu głosowania, głosowania bez dyskusji, zakończenia dyskusji, zamknięcia listy mówców, zarządzenia przerwy.
9. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden “za” i drugi “przeciw” wnioskowi. Wnioski w sprawach formalnych przyjmuje się w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.
10. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeżeli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
11. Przewodniczący i sekretarz danej części Walnego Zgromadzenia składają podpisy pod tekstem uchwały zawierającej wyniki głosowania. Na kolejnej części Walnego Zgromadzenia

wyniki głosowania nad daną uchwałą sumuje się z wynikami głosowań w poprzednich częściach, a przewodniczący przekazuje je do wiadomości zebranych.

12. Członkowie Spółdzielni mogą także składać na piśmie wnioski w sprawach nie objętych porządkiem obrad. Wnioski te prezydium danej części Walnego Zgromadzenia przekazuje do rozpatrzenia odpowiednim organom Spółdzielni.
13. Zamknięcie obrad każdej części Walnego Zgromadzenia następuje po wyczerpaniu porządku obrad. Obrady każdej części Walnego Zgromadzenia nie mogą zostać przerwane i kontynuowane w innym terminie. Nie dotyczy to przerw zarządzanych przez przewodniczącego dla odpoczynku lub z innego ważnego powodu.

#### § 30

1. Z obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, na który składają się protokoły z wszystkich części Walnego Zgromadzenia. Protokół sporządza się w terminie 10 dni od daty ostatniej części Walnego Zgromadzenia. Protokół podpisują niezwłocznie po jego sporządzeniu przewodniczący i sekretarze wszystkich części Walnego Zgromadzenia.
2. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

#### § 31

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków oraz wszystkie jej organy. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
3. Prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia przysługuje wyłącznie członkowi, którego uchwała dotyczy, jak również prawo zaskarżenia uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego podjętej na podstawie ust. 3 § 12.

#### § 32 (skreślony)

## 2. Rada Nadzorcza

#### § 33

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.
3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni upoważniona przez osobę prawną.
4. Rada Nadzorcza składa się z 8 do 12 członków, z tym że Walne Zgromadzenie przystępuje do wyboru na nową kadencję 12 jej członków.
5. Kandydatów na członków Rady Nadzorczej, wraz z ich pisemnymi oświadczeniami o zgodzie na kandydowanie, zgłaszają członkowie Spółdzielni zgodnie z zapisami § 26 ust. 4. Wymagane jest pisemne poparcie kandydatury przez co najmniej 10 członków.
6. Kadencja Rady trwa 3 lata i liczy się od Walnego Zgromadzenia, na którym została wybrana do zakończenia dorocznego Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady Nadzorczej na następną kadencję. Członek Rady Nadzorczej może pełnić funkcje w Radzie nie dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
7. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę

oddanych głosów licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia. Uzyskanie przez kandydatów na ostatnie miejsce w Radzie jednakowej liczby głosów powoduje, że mandat pozostaje nie obsadzony.

8. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się w głosowaniu tajnym za pomocą przygotowanych przez Komisję Skrutacyjną kart wyborczych. Ostateczne wyniki w sprawie wyborów do Rady Nadzorczej ogłasza Komisja Skrutacyjna na ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
9. Głos uważa się za nieważny, jeżeli liczba nazwisk nie skreślonych jest większa od liczby mandatów do obsadzenia lub karta wyborcza została uszkodzona albo przekreślona.
10. Pierwsze posiedzenie po wyborach całego składu Rady zwołuje w terminie 14 dni i prowadzi przewodniczący ostatniej części Walnego Zgromadzenia, a w przypadku jego nieobecności zastępca przewodniczącego ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

#### § 34

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu,
  - 2) zrzeczenia się mandatu,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
3. Członek Rady Nadzorczej, któremu wygasa mandat z upływem kadencji lub który utracił mandat przed upływem kadencji, może kandydować ponownie, z zastrzeżeniem postanowienia § 33 ust. 6.

#### § 35

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych i innych programów działalności społecznej i kulturalnej,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
    - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
    - c) uczestniczenie w lustracjach Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń politycznych,
    - d) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwienia przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
    - e) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
  - 3) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
  - 6) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców,
  - 7) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy 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,
  - 8) rozpatrywanie odwołań członków spółdzielni od uchwał i decyzji Zarządu,
  - 9) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,

- 10) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 11) podejmowanie uchwał w sprawie wykluczenia i wykreślenia członka z rejestru członków Spółdzielni oraz wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 12) (skreślony)
  - 13) uchwalanie zasad (regulaminu) gospodarki finansowej Spółdzielni,
  - 14) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków,
  - 15) uchwalanie regulaminu ustanawiania praw do lokali i zamiany lokali mieszkalnych,
  - 16) uchwalanie regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
  - 17) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
  - 18) uchwalanie regulaminu zarządzania nieruchomościami i ustalania opłat za użytkowanie lokali,
  - 19) uchwalanie regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 20) (skreślony)
  - 21) uchwalanie regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,
  - 22) uchwalanie regulaminu porządku domowego i użytkowania lokali,
  - 23) uchwalanie regulaminu Zarządu,
  - 24) uchwalanie zasad zaliczania członków Spółdzielni do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
  - 25) uchwalanie regulaminu Komitetu Domowego,
  - 26) (skreślony)
  - 27) uchwalanie regulaminu przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego,
  - 28) uchwalanie innych regulaminów nie zastrzeżonych w statucie dla pozostałych organów Spółdzielni.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni. Przy wykonywaniu funkcji kontrolnych Rada Nadzorcza działa jako organ Spółdzielni. Rada Nadzorcza może jednak swoją uchwałą udzielić upoważnienia swemu konkretnemu członkowi (członkom) do skorzystania z tych uprawnień.
  3. Za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej, niezależnie od ich liczby, członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie, wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu w wysokości nie większej, niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
  4. Wynagrodzenie przysługuje:
    - 1) przewodniczącemu Rady w wysokości 100 % minimalnego wynagrodzenia,
    - 2) członkom Prezydium Rady w wysokości 75 % minimalnego wynagrodzenia,
    - 3) pozostałym członkom Rady w wysokości 50 % minimalnego wynagrodzenia.

## § 36

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza powołuje ze swego składu Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej, mają charakter pomocniczy dla Rady. Ich wnioski i

zalecenia pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych wymagają potwierdzenia przez Radę Nadzorczą.

#### § 37

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności jego zastępca.
2. Ponadto posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek co najmniej 4 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

#### § 38

1. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej (łącznie z projektami uchwał) co najmniej na 5 dni przed posiedzeniem Rady.
2. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy wybranego składu Rady, zgodnie z zapisem § 33 ust. 4.

#### § 39

1. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.
2. Z ważnych powodów, zwłaszcza gdy zachodzi uzasadniona obawa naruszenia dóbr osobistych, ujawnienia tajemnicy przedsiębiorcy i innych, Rada Nadzorcza oraz jej komisje mogą zdecydować o rozpatrywaniu spraw na posiedzeniu zamkniętym dla członków spółdzielni.

#### § 40

Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres i sposób jej działania, zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **3. Zarząd**

#### § 41

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje Spółdzielnię na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z trzech lub dwóch członków, w tym z prezesa i jego zastępów lub zastępcy, wybieranych spośród kandydatów w drodze konkursu, na czas nieokreślony i odwoływanych przez Radę Nadzorczą.
3. Rada Nadzorcza podejmuje decyzję, z którymi członkami Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, a odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
5. Rada Nadzorcza powołuje i odwołuje członków Zarządu większością 3/4 głosów przy obecności co najmniej 2/3 wybranych jej członków, zgodnie z zapisem ust. § 33 ust. 4. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać zwykłą większością tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

#### § 42

1. Do zakresu działania Zarządu należy podejmowanie decyzji i czynności nie zastrzeżonych w prawie spółdzielczym lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) sporządzanie projektów planów gospodarczych i innych programów działalności,
  - 2) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 3) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
  - 4) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu,
  - 5) składanie oświadczeń woli w przedmiocie zaciągania i zwalniania zobowiązań,
  - 6) prowadzenie rejestru członków,
  - 7) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
  - 8) zawieranie umów o stanowanie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 9) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
  - 10) zawieranie umów o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, z zastrzeżeniem zapisu § 9 ust. 1 pkt 18 litera a),
  - 11) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
  - 12) zawieranie umów o budowę lokali,
  - 13) udzielanie pełnomocnictw,
  - 14) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 15) współdziałanie z organami władzy, administracji rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
2. Zarząd corocznie składa sprawozdania ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

#### § 43

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywających się okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu zwoływane są przez prezesa Zarządu, a podczas jego nieobecności przez zastępcę prezesa.
2. W sprawach wymagających podjęcia przez Zarząd uchwały, są one podejmowane zwykłą większością głosów.
3. Z posiedzeń sporządza się protokół, który podpisany jest przez wszystkich obecnych na posiedzeniu członków Zarządu.
4. Podział czynności pomiędzy członków Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Członkowie Zarządu nadzorują i kierują pracą podporządkowanych im komórek organizacyjnych biura Spółdzielni.

#### § 44

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię, poprzez złożenie swoich podpisów, składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.
3. Zarząd może za zgodą Rady Nadzorczej udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności i prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

### **4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu**

#### § 45

1. Członek Rady Nadzorczej i Zarządu kieruje się w swojej pracy związanej z pełnioną funkcją w organach Spółdzielni Mieszkaniowo – Budowlanej “Jary” obowiązującym porządkiem prawnym, ogólnie przyjętymi zasadami etycznymi oraz solidarną troską o dobro wspólne.
2. Członek Rady Nadzorczej i Zarządu zobowiązany jest do uczestniczenia w posiedzeniach organów, których jest członkiem. Nieobecność wymaga usprawiedliwienia w formie pisemnej.
3. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym przypadku członkostwo w Radzie Nadzorczej ulega zawieszeniu.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
5. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako przedsiębiorcy lub ich wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu.
6. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu, o którym mowa w ust. 5, Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu tego członka w pełnieniu czynności członka tego organu.
7. Zarząd w terminie 6 miesięcy zwołuje Walne Zgromadzenie w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

§ 46 (skreślony)

§ 47

1. Członek Zarządu i Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba, że nie ponosi winy.
2. (skreślony)
3. (skreślony)

§ 48 (skreślony)

§ 49 (skreślony)

§ 50 (skreślony)

§ 51 (skreślony)

§ 52 (skreślony)

## 5. Komitety Domowe

§ 53

1. Komitet Domowy jest reprezentacją członków Spółdzielni z danego budynku wobec pozostałych organów Spółdzielni.
2. Komitet Domowy składa się z co najmniej trzech osób wybranych na okres trzech lat, spośród członków zamieszkałych w tym samym budynku Spółdzielni, na zebraniu tychże członków w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.

3. Zebranie jest ważne o ile uczestniczy w nim co najmniej 1/10 członków zamieszkałych w budynku. Za wybrane uważa się te osoby, które otrzymały kolejno największą liczbę głosów. Przepisy tego paragrafu stosuje się również przy odwoływaniu członków Komitetu Domowego.
4. Pierwsze zebranie w celu wyboru Komitetu Domowego zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy lub na wniosek co najmniej 1/10 członków zamieszkałych w danym budynku. Z wyborów Komitetu Domowego sporządza się protokół.

#### § 54

1. Do zakresu działania Komitetu Domowego należy:
  - 1) organizowanie zebrań,
  - 2) współdziałanie z innymi organami Spółdzielni w zakresie utrzymania we właściwym stanie budynku i terenu w obrębie działania komitetu oraz zgłaszanie wniosków w tym zakresie organom Spółdzielni,
  - 3) ocena pracy administratora i gospodarza domu lub firmy sprzątającej oraz zgłaszanie Zarządowi wniosków w tym zakresie,
  - 4) organizowanie pomocy sąsiedzkiej i mediacja w rozwiązywaniu przez członków spraw sąsiedzkich,
  - 5) wyrażanie opinii w przedmiocie planowanych w budynku remontów oraz zgłaszanie uwag odnośnie ich wykonania,
  - 6) udział w przeglądach stanu technicznego budynku,
  - 7) uczestniczenie w odbiorach robót remontowych wykonywanych na terenie działania komitetu,
  - 8) wyrażanie opinii co do przeznaczenia lokali użytkowych umiejscowionych w budynku lub jego bezpośrednim sąsiedztwie,
  - 9) weryfikowanie zgodności ze stanem faktycznym liczby osób zgłoszonych jako zamieszkałe w lokalu mieszkalnym na potrzeby ustalenia opłat lokalowych.
2. Od postanowień podjętych przez Komitet Domowy przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej.

## V. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

#### § 55

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może ustanawiać na rzecz członków w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni:
  - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) (skreślony)
  - 3) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym.
2. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Spółdzielnia może wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże lub miejsca postojowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

### 1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

#### § 56

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje przez zawarcie umowy o ustanowienie tegoż prawa, mocą której to umowy Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi Spółdzielni lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek

Spółdzielni zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni. Prawo to powstaje z chwilą zawarcia ww. umowy w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

2. Prawo, o którym mowa w ust.1, jako prawo niezbywalne, nie przechodzące na spadkobierców i nie podlegające egzekucji może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
4. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem Spółdzielni przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
5. Do ochrony spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
6. Członek Spółdzielni, który w dniu wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych posiadał przydział lokalu mieszkalnego na zasadach lokatorskiego prawa do lokalu zachowuje spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

#### § 57

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

#### § 58

Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w nowobudowanych przez Spółdzielnię zasobach zawiera się na piśmie pod rygorem nieważności, umowę o budowę lokalu, mocą której strony zobowiązują się do zawarcia – po wybudowaniu lokalu – umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu. Umowa ta powinna ponadto zawierać:

- 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego 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 wielkości lokalu, pomieszczeń przynależnych, terminu oddania lokalu oraz terminu i wysokości wpłat na wkład mieszkaniowy,
- 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę i wzajemnych rozliczeń.

#### § 59

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 58 statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego byłaby niemożliwa.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na trzy miesiące naprzód, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

## § 60

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz z przyczyn i na warunkach określonych w postanowieniach § 12. Jeżeli prawo to przysługuje małżonkom, to jego wygaśnięcie następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
2. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek nie będący członkiem spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie trzech miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu.
3. W przypadku nie dokonania przez małżonków czynności, o których mowa w ust. 2, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż sześć miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

## § 61

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu z nich. Jeżeli zaś nie jest on członkiem Spółdzielni, to – w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka – powinien on złożyć deklarację członkowską.
2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż sześć miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

## § 62

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 60, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub nie dokonania czynności, o których mowa w § 61, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 – ust. 2 konieczne jest złożenie, w terminie jednego roku, deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie, wyznaczonego przez Spółdzielnię, terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, opróżnienia tego lokalu przez wszystkie osoby go zamieszkujące i przekazaniu Spółdzielni, zgodnie z § 64, z zastrzeżeniem ust. 1 i 2, zostanie przez Spółdzielnię ogłoszony przetarg nieograniczony, nie później niż w ciągu 3 miesięcy na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu,

jeżeli lokal znajduje się w budynku posadowionym na gruncie, do którego Spółdzielnia posiada prawo własności lub prawo wieczystego użytkowania.

5. Zawiadomienie o przetargu będzie wywieszane na tablicach ogłoszeń w każdym budynku mieszkalnym Spółdzielni oraz w budynku jej biura, a także publikuje się w prasie lokalnej.
6. Pierwszeństwo nabycia lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący.
7. Warunkiem ustanowienia odrębnej własności lokalu jest wpłata przez członka wartości rynkowej lokalu, którą określa, przed ogłoszeniem przetargu, uprawniony rzeczoznawca majątkowy.
8. Oświadczenie członka o gotowości spełnienia warunków określonych w ust. 6 i 7 powinno być złożone na piśmie, najpóźniej w dniu upływu terminu do składania ofert w ogłoszonym przez Spółdzielnię przetargu.
9. W przypadku braku członków uprawnionych do pierwszeństwa o wyborze osoby do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, decyduje najwyższa cena ofertowa.
10. Szczegółowe zasady przeprowadzania przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
11. Za członka Spółdzielni nie mającego zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, o którym mowa w ust. 6, uważa się:
  - a) osobę nie posiadającą żadnego tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego,
  - b) osobę, którego małżonek nie posiada faktycznie lub prawnie z żadnego lokalu mieszkalnego lub domu,
  - c) osobę nie pozostającą w gospodarstwie domowym i nie mieszkającą z osobami bliskimi lub osobami pozostającymi z nią we faktycznym pożyciu na terenie Spółdzielni lub poza terenem jej działania.
12. Osobie, której przed wygaśnięciem przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, po spełnieniu warunku, o którym mowa w ust. 4, Spółdzielnia wypłaca na jej pisemny wniosek w terminie 14 dni wartość rynkową lokalu, po dokonaniu potrąceń części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową oraz kwoty zaległych opłat związanych z korzystaniem z lokalu, potrąca się również kwotę nominalną umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na lokal, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
13. W przypadku zgłoszenia się osób bliskich, o których mowa w ust. 1 i 2, osoba zawierająca ze Spółdzielnią umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo, wpłaca przed zawarciem ww. umowy wkład mieszkaniowy stanowiący wartość mieszkania określoną przez rzeczoznawcę majątkowego na koszt Spółdzielni.
14. Byłemu członkowi, któremu przed wygaśnięciem przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, objętego przez jego osobę bliską, Spółdzielnia wypłaca w terminie 3 miesięcy, na jego pisemny wniosek, wkład mieszkaniowy w wysokości kwoty wpłaconej przez następcę.

### § 63

1. W przypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały wspólnie z członkiem Spółdzielni zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust.1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po

bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

3. Osoba przyjęta w poczet członków spółdzielni w przypadku, o którym mowa w ust.1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącą osobę, której członkostwo ustało.
4. W przypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.
5. W przypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust.1, Spółdzielnia wypłaca uprawnionej osobie wartość rynkową lokalu.
6. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, o której mowa w ust. 5 nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię ogłoszonym zgodnie z ust. 4 § 62 i przeprowadzonym w trybie § 62.
7. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy.
8. Wpłata kwoty, o której mowa w ust. 7, nastąpi na pisemny wniosek osoby uprawnionej w terminie 14 dni od wpłacenia kwoty, o której mowa w ust. 7 na rzecz Spółdzielni przez osobę obejmującą lokal mieszkalny.

#### § 64

Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu, członek Spółdzielni oraz zamieszkujące z nim w tym lokalu osoby, które prawa swe od niego wywodzą, są obowiązani – w terminie trzech miesięcy – do opróżnienia lokalu. Spółdzielnia nie ma obowiązku zapewnienia innego lokalu.

#### § 65 (skreślony)

## 2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

#### § 66

1. Do dnia 31 grudnia 2010 r. na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego położonego w budynku posadowionym na gruncie, do którego Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przekształcenie przysługującego mu prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy, w szczególności części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na budowę lokalu,
  - 3) spłaty zadłużenia z tytułu miesięcznych opłat za korzystanie z lokalu mieszkalnego.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
3. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
4. Członek Spółdzielni, który w dniu wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych posiadał tytuł prawny do lokalu w postaci spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zachowuje to prawo.

## § 67

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzącym na spadkobierców ora z podlegającym egzekucji.
2. (skreślony).
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie zbycie samego wkładu jest nieważne. Nieważne jest także zbycie prawa do części lokalu.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu dla swej ważności wymaga formy aktu notarialnego.
5. 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 bezwzględnie albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 68 (skreślony)

§ 69 (skreślony)

§ 70 (skreślony)

## § 71

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

§ 72 (skreślony)

§ 73 (skreślony)

## § 74

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 143, 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.

## § 75

1. W przypadku gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy; w takim wypadku stosuje się postanowienia § 62 ust. 5 i 10.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość rynkową nabytego przez nią prawa po dokonaniu potrąceń z tytułu nie wniesionej części wkładu budowlanego i kwoty niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
4. Wypłata nastąpi w terminie 14 dni od opróżnienia lokalu przez wszystkie zamieszkałe osoby, w

terminie określonym w § 78 i zbyciu prawa.

5. Obowiązek Spółdzielni, o którym mowa w ust. 3 powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu ogłoszonego i przeprowadzonego zgodnie z postanowieniami statutu.

#### § 76

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

#### § 77

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

#### § 78

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

§ 79 (skreślony)

§ 80 (skreślony)

### **3. Prawo odrębnej własności lokalu**

#### § 81

Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia, realizując program inwestycyjny w zakresie budowania lub nabywania budynków, zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego,
- 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 oraz terminy i wysokości wpłat na wkład budowlany.
- 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę i wzajemnych rozliczeń.

#### § 82

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 81, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą odrębnej własności lokalu". Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną

częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### § 83

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 81 pkt. 1) i 4), 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.

#### § 84

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między członkiem, a Spółdzielnią najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 3 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 członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

#### § 85

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

#### § 86

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy 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.

#### § 87

1. (skreślony)
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

#### § 88 (skreślony)

## § 89 (skreślony)

## § 90

Postanowienia § 84 - 87 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

## 4. Najem lokalu

### § 91

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić prawa odrębnej własności lokalu.
2. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
3. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
4. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
5. Tryb i warunki wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą

### § 92

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej. Tryb i warunki zawierania tych umów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## VI. ZASADY ZASPAKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW

### 1. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków (skreślony)

§ 93 (skreślony)

§ 94 (skreślony)

§ 95 (skreślony)

### 2. Zamiana lokali

§ 96 (skreślony)

### § 97

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
  - 1) zamiana cywilna,
  - 2) zamiana spółdzielcza.
2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

### § 98

1. Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody zarządu.
2. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonywania zamian lokali mieszkalnych, między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.

#### § 99

1. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody zarządów obu spółdzielni.
2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody zarządu Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

## **VII. ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W NOWYCH INWESTYCJACH MIESZKANIOWO - USŁUGOWYCH**

### **1. Zasady ogólne**

#### § 100

Członek Spółdzielni, który oczekuje na ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, obowiązany jest uczestniczyć w kosztach budowy lokalu przez wnoszenie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową, w części przypadających na jego lokal, określonych w umowie.

#### § 101

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 100, dokonuje się w dwóch etapach:
  - 1) w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
  - 2) po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię na budowę danego lokalu,
2. Ustalenie wstępnie kosztów inwestycji i wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą, zawierającego:
  - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
  - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
  - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich), określenie metody rozliczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo - usługowych, jeśli takie są wybudowane w budynku mieszkalnym,
  - 4) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane

- indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
- 5) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno - użytkowych (atrakcyjność).
3. Regulamin, o którym mowa w ust. 2 powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

#### § 102

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnego lokalu, do którego mają być ustanowione prawa określone w § 100, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowie o budowę lokalu zawieranej z członkiem, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

#### § 103

Rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały w terminie, o którym mowa w § 101 ust. 1 pkt 2.

#### § 104

Jeśli na skutek nie wniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład, zgodnie z umową o budowę lokalu, Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni.

#### § 104 a

Postanowienia § 100 - 104 nie dotyczą inwestycji prowadzonych przez Spółdzielnię w ramach działalności gospodarczej na własny rachunek dla osiągnięcia zysku.

### **2. Wkłady mieszkaniowe** (skreślony)

§ 105 (skreślony)

§ 106 (skreślony)

§ 107 (skreślony)

### **3. Wkłady budowlane** (skreślony)

§ 108 (skreślony)

§ 109 (skreślony)

§ 110 (skreślony)

§ 111 (skreślony)

### **4. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokali** (skreślony)

§ 112 (skreślony)

§ 113 (skreślony)

§ 114 (skreślony)

§ 115 (skreślony)

## **VIII. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI**

§ 116

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia:

- 1) przekształciła dotychczasowe prawo w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, z zastrzeżeniem § 9 ust. 1 pkt 18 litera a),
- 2) przeniosła na członka własność lokalu.

§ 117

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

§ 118 (skreślony)

§ 119 (skreślony)

§ 120 (skreślony)

§ 121 (skreślony)

§ 122 (skreślony)

§ 123 (skreślony)

§ 124 (skreślony)

### **1. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (skreślony)**

§ 125 (skreślony)

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

§ 126

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na lokal i
  - 3) spłaty zadłużenia z tytułu miesięcznych opłat za korzystanie z lokalu mieszkalnego.
2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
  3. (skreślony).
  4. (skreślony)

#### § 127

Po śmierci członka Spółdzielni, który uprzednio wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 126, jeżeli brak jest osób uprawnionych; małżonka, dzieci i innych bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

#### § 128

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 lokalu.

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

#### § 129

Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) (skreślony)
- 3) (skreślony)
- 4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat.

#### § 130

Po śmierci członka Spółdzielni, który uprzednio wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu w trybie określonym w art. 17<sup>14</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

#### § 131

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

#### § 132

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.

### **4. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego**

#### § 133

Na pisemne żądanie członka albo osoby nie będącej członkiem, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego po dokonaniu przez niego spłat, o których mowa w § 129.

#### § 134

Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci członkowie, na rzecz których spółdzielnia przenosi ułamkowy udział we współwłasności tego garażu zgodnie z art. 17<sup>15</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### § 135

Po śmierci członka Spółdzielni, który uprzednio wystąpił z żądaniem przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich udziału we współwłasności garażu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

### **5. Przekształcanie najmu lokali**

#### § 136

1. 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 pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

2. (skreślony)

§ 137 (skreślony)

## **IX. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

### **1. Zasady ogólne**

§ 138

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Działalność Spółdzielni prowadzona jest w oparciu o uchwalone plany gospodarcze i kierunki rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej.
3. Działalność Spółdzielni będąca gospodarką zasobami mieszkaniowymi jest rozliczana bezwynikowo.
4. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

§ 139

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
2. Sprawozdanie finansowe i sprawozdanie z działalności Spółdzielni Zarząd udostępnia członkom do wglądu na 15 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
3. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 140

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze własne:
  - 1) fundusz udziałowy, powstający z wpłat udziałów członkowskich,
  - 2) fundusz zasobowy, powstający z wpłat przez członków wpisowego i z innych wartości majątkowych określonych w ustawach,
  - 3) fundusz wkładów budowlanych i wkładów mieszkaniowych,
  - 4) fundusz remontowy tworzony z obowiązkowych miesięcznych wpłat przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
2. Na podstawie odrębnych przepisów Spółdzielnia tworzy zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.
4. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze wynikające z przepisów ogólnie obowiązujących.

§ 141

1. Zysk Spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

3. Stratę bilansową pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego a następnie z funduszu remontowego.

## **2. Inwestycje mieszkaniowo - budowlane**

### § 142

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię inwestycji mieszkaniowo - budowlanych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny określać w szczególności:
  - 1) krąg osób, na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji.
  - 2) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
  - 3) źródła finansowania inwestycji,
  - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. (skreślony)

## **3. Zarządzanie nieruchomościami**

### § 143

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 miesięcznie opłat.
2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali wnoszą opłaty pokrywające koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 3 § 147.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali wnoszą opłaty miesięczne pokrywające koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, pokrywają koszty budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych i budowlanych zgodnie z umową. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają opłaty zgodnie z postanowieniami ust. 1 lub 3.
5. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni wnoszą miesięczne opłaty na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Ponoszą również wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach.  
Wnoszenie opłat przez te osoby następuje na takich samych zasadach, jak członków Spółdzielni, z tym, że nie korzystają z korzyści i innych przychodów własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, zgodnie z zapisem § 147 ust. 3.
6. Opłaty wnoszone na podstawie ust. 1, 2, 3 i 5 przeznaczone są wyłącznie na cele określone w tych zapisach.
7. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują, w szczególności: koszty jej zarządzania i administrowania, koszty dostawy energii cieplnej, w tym na potrzeby ogrzania lokali

- i podgrzania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu śmieci i nieczystości, energii elektrycznej zużywanej poza lokalami, eksploatacji i remontów dźwigów, anteny zbiorczej, domofonów, gazu, ochrony lokali, opłat gruntowych i podatków, ubezpieczenia mienia i innych ubezpieczeń oraz odpisy na fundusz remontowy.
8. Opłaty, o których mowa w ust. 6 dzielą się na zależne i niezależne od Spółdzielni.
  9. Opłaty zależne od Spółdzielni to opłaty na pokrycie kosztów:
    - 1) zarządzania i administrowania nieruchomością,
    - 2) koszty ogólne zarządzania Spółdzielnią,
    - 3) sprzątania nieruchomości,
    - 4) konserwacji nieruchomości,
    - 5) ubezpieczeń nieruchomości,
    - 6) remontów,
    - 7) wykupu własności gruntów lub przekształcenia wieczystego użytkowania gruntu we własność,
    - 8) eksploatacji dźwigów,
    - 9) konserwacji i napraw anteny zbiorczej,
    - 10) konserwacji i napraw domofonów,
    - 11) ochrony lokali i nieruchomości przez podmioty zewnętrzne,
    - 12) utrzymanie zieleni na terenie nieruchomości.
  10. Opłaty zależne od Spółdzielni, o których mowa w ust. 9 naliczane są od powierzchni lokalu mieszkalnego i rozliczane są w okresach rocznych. Opłaty wnoszone są na podstawie planowanych kosztów w formie zaliczek, miesięcznie, w wysokości określonej w wymiarach opłat.
  11. Opłaty niezależne od Spółdzielni to opłaty na pokrycie kosztów:
    - 1) podatku od nieruchomości i gruntowego,
    - 2) opłaty od prawa wieczystego użytkowania gruntów,
    - 3) energii elektrycznej na cele ogólne nieruchomości,
    - 4) dostawy energii cieplej na cele centralnego ogrzewania i podgrzewania wody,
    - 5) dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
    - 6) dostawy gazu do mieszkań w budynkach opomiarowanym licznikiem zbiorczym,
    - 7) wywozu nieczystości.
  12. Podatek od nieruchomości i podatek gruntowy naliczany jest według powierzchni lokalu mieszkalnego.
  13. Opłata od prawa wieczystego gruntów naliczana jest według powierzchni lokalu mieszkalnego.
  14. Opłaty za wywóz nieczystości stałych, eksploatację dźwigów oraz opłaty zryczałtowane (gaz w mieszkaniach bez liczników) i koszty energii elektrycznej na cele ogólne budynku i nieruchomości naliczane są według liczby osób zamieszkałych w danym lokalu.
  15. Wysokość opłat niezależnych ustalana jest na podstawie planowanych kosztów i wnoszona zaliczkowo w ustalonych terminach w statucie. Opłaty niezależne od Spółdzielni są rozliczane w okresach rocznych według kosztów rzeczywistych, za wyjątkiem zużycia wody, którą rozlicza się w okresach półrocznych.
  16. Wielkość zużycia gazu oraz wody w budynku ustala się na podstawie odczytu liczników głównych zainstalowanych na przyłączy do budynku. Opłaty te nalicza się według liczby osób zamieszkałych w lokalu mieszkalnym.
  17. Wielkość zużycia wody w lokalach wyposażonych w indywidualne wodomierze ustala się jako sumę wskazań wodomierzy zimnej i ciepłej wody zainstalowanych w poszczególnych lokalach
  18. W przypadku nie dokonania odczytu z przyczyn leżących po stronie osób zamieszkałych w lokalu, wielkość zużycia wody w danym lokalu ustala się według zasad uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
  19. Ilość odprowadzonych ścieków z lokalu równa się sumie zużytej wody zimnej i ciepłej w

lokalu, określonej na podstawie wskazań wodomierzy w lokalach. W przypadku nie dokonania odczytów z przyczyn leżących po stronie osób zamieszkałych, ilość odprowadzanych ścieków ustala się według zasad uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

20. Dla budynków, w których występuje różnica pomiędzy zużyciem wskazanym przez wodomierz główny, a sumą zużycia wody w poszczególnych lokalach mieszkalnych, rozlicza się tę różnicę według liczby osób zamieszkałych w danym lokalu.
21. Koszty dostaw energii i wody rozliczane są według liczników:
  - 1) koszty dostaw ciepła na cele centralnego ogrzewania dzielą się na:
    - a) koszty stałe i zmienne w budynkach, w których nie ma opomiarowania lokali mieszkalnych rozliczane są według powierzchni lokali,
    - b) w budynkach posiadających liczniki c.o. w poszczególnych lokalach koszty stałe rozliczane są według powierzchni lokali; koszty zmienne związane z powierzchnią wspólną rozliczane są według powierzchni lokali mieszkalnych; koszty zmienne związane z ogrzewaniem lokali rozliczane są według wskazań indywidualnych liczników.
  - 2) koszty podgrzewania wody rozliczane są proporcjonalnie do zużycia ciepłej wody, wynikającego ze wskazań liczników w poszczególnych lokalach mieszkalnych.
22. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów określa regulamin Rady Nadzorczej uchwalony na podstawie § 35 ust. 1 pkt 18.
23. Zarząd prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1 - 5,
  - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego obciążającego koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

#### § 144

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 143 jest ustalana na podstawie:
  - 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami, będącego składnikiem rocznego planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni,
  - 2) regulaminu rozliczania kosztów zarządzania zasobami mieszkaniowymi.
1. Szczegółowe zasady ustalania kosztów zarządzania nieruchomościami, rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 145

1. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w § 143 ust. 1 – 5, z zastrzeżeniem ust. 2, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za c.o. i podgrzania wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Na tych samych zasadach rozliczana jest energia elektryczna na cele ogólne nieruchomości, dostawy wody zimnej i odprowadzanie ścieków i dostawy gazu.
3. (skreślony)

#### § 146

1. Opłaty, o których mowa w § 143 ust.1 – 5 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej 14 dni

przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

3. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej lub w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym. Wystąpienie na drogę sądową lub postępowania wewnątrz - spółdzielczego nie zwalnia członków z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.
4. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
5. Członek Spółdzielni nie może samodzielnie potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat, o których mowa w § 143 ust. 1 - 5.

#### § 147

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

#### § 148

1. Spółdzielnia jest zobowiązana do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych budynków, których jest właścicielem lub którymi zarządza.
2. Spółdzielnia jest zobowiązana do utrzymania w należyтым stanie porządku i czystości swoich zasobów.
3. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej oraz anteny zbiorczej z wyjątkiem osprzętu.
4. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust. 3, uchwalając na ten cel dodatkowy odpis na fundusz remontowy.

#### § 149

1. Naprawy wewnątrz lokalu nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członka zajmującego ten lokal.  
Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:
  - 1) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
  - 2) naprawy okien i drzwi,
  - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
  - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,

- 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
  - 6) malowanie okien w całości, drzwi od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń i instalacji kuchennych, sanitarnych i grzewczych, balustrad balkonowych w celu ich zabezpieczenia przed zniszczeniem lub korozją.
2. Naprawy wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu, powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych, obciąża członka Spółdzielni.
  3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.
  4. (skreślony)

#### § 150

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1 nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.
4. W przypadku przekształcania tytułu prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

#### **4. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna** (skreślony)

#### § 151 (skreślony)

### **X. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

#### § 152

Uchwalone przez Zebranie Przedstawicieli zmiany statutu wchodzi w życie z dniem zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

#### § 153

1. Zmiana wysokości wpisowego nie dotyczy członków przyjętych do Spółdzielni przed datą rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian statutu w tym zakresie.
2. Zmiana wysokości wpisowego nie dotyczy członków przyjętych do Spółdzielni przed datą rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian statutu w tym zakresie.
3. Udział i wpisowe w zmienionej wysokości wnoszą członkowie przyjęci do Spółdzielni po dniu rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian statutu w tym zakresie.

#### § 154

Do czasu uchwalenia nowych regulaminów, obowiązują dotychczasowe, z uwzględnieniem statutu i obowiązujących ustaw.

## § 155

W przypadku likwidacji Spółdzielni, pozostały majątek Spółdzielni, po spłacie należności przypadających od Spółdzielni na rzecz osób trzecich, przeznaczona się na cele określone w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia.