

**STATUT**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**  
**„NOWY PROKOCIM”**

**VACAT**

**STATUT**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**  
**„NOWY PROKOCIM”**

WYDAWNICTWO «CZUWAJMY»

Kraków 2018

© Copyright by Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nowy Prokocim”, Kraków 2018

**ISBN 978-83-65771-05-6**

Wydanie I, Kraków 2018

Opracowanie, przygotowanie do druku:  
WYDAWNICTWO „CZUWAJMY”  
Kraków

[www.czuwajmy.com.pl](http://www.czuwajmy.com.pl)    [wyd@czuwajmy.com.pl](mailto:wyd@czuwajmy.com.pl)

# **ROZDZIAŁ I**

## **POSTANOWIENIA OGÓLNE**

### **§ 1**

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nowy Prokocim” w Krakowie.
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nowy Prokocim” w Krakowie, zwana dalej „Spółdzielnią”, działa na podstawie przepisów:
  - a) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - b) ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze,
  - c) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego,
  - d) ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,
  - e) innych ustaw oraz postanowień niniejszego Statutu.

### **§ 2**

1. Siedzibą Spółdzielni jest Kraków.
2. Terenem działania Spółdzielni jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Spółdzielnia może się zrzeszać w związkach spółdzielczych oraz przystępować do innych organizacji społecznych.
4. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

### **§ 3**

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także zaspokajanie potrzeb gospodarczych, społecznych, oświatowych i kulturalnych osób zamieszkujących w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię i należących do zasobów Spółdzielni.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,

- 2) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych,
- 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
- 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie.

#### § 4

Dla realizacji celów i zadań określonych w § 3 ust. 1 i 2 Spółdzielnia może:

- 1) prowadzić działalność inwestycyjną,
- 2) nabywać potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
- 3) zarządzać nieruchomościami stanowiącymi mienie członków Spółdzielni,
- 4) prowadzić działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
- 5) prowadzić działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni, określonego w § 3 ust. 1 Statutu, a w szczególności:
  - a) prowadzić działalność produkcyjną, usługową, handlową (w tym także handel artykułami spożywczymi) i gastronomiczną, w interesie swoich członków,
  - b) zarządzać nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia członków spółdzielni, na podstawie umowy zawartej z właścicielem (właścicielami) tych nieruchomości,
  - c) tworzyć organizacje gospodarcze lub przystępować do takich organizacji.

#### § 5

Ilekcroć w niniejszym Statucie jest mowa, bez bliższego określenia, o:

- 1) „**SPÓŁDZIELNI**” – rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „NOWY PROKOCIM” w Krakowie;
- 2) „**STATUCIE**” – rozumie się przez to niniejszy Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Prokocim” w Krakowie;
- 3) „**ZARZĄDZIE**” – rozumie się przez to Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Prokocim” w Krakowie;
- 4) „**RADZIE**” – rozumie się przez to Radę Nadzorczą Spółdzielni

- Mieszkaniowej „Nowy Prokocim” w Krakowie;
- 5) **„WALNYM ZGROMADZENIU”** rozumie się przez to Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Prokocim” w Krakowie
- 6) **„CZŁONKU” –** rozumie się przez to członka Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Prokocim” w Krakowie;
- 7) **„USTAWIE” –** rozumie się przez to ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami,
- 8) **„LOKALU O INNYM PRZEZNACZENIU”** rozumie się przez to lokal użytkowy lub garaż;
- 9) **„LOKALU” –** rozumie się przez to lokal mieszkalny wraz z pomieszczeniami przynależnymi do tego lokali, lokal o innym przeznaczeniu.
- 10) **„POMIESZCZENIACH PRZYNALEŻNYCH DO LOKALU” –** rozumie się przez to inne pomieszczenia pomocnicze przynależne do lokalu mieszkalnego, choćby nawet do tego lokalu bezpośrednio nie przylegały, a w szczególności piwnica lub strych.
- 11) **„OSOBA BLISKA” –** rozumie się przez to zstępного, wstępного, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje w faktycznym pożyciu.
- 12) **„SPÓŁDZIELCZYCH PRAWACH DO LOKALI” –** rozumie się przez to spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych lub spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
- 13) **„WARTOŚCI RYNKOWEJ LOKALU” –** rozumie się przez to wartość lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie przepisów Działu IV Rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. – gospodarce nieruchomościami.
- 14) **„UŻYTKOWNIKU LOKALU” –** rozumie się przez to osobę, której przysługuje tytuł prawny do lokalu, a w szczególności spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo własności lokalu lub najemcy

## ROZDZIAŁ II

### 1. Członkowie Spółdzielni

#### § 6

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych i osoba prawna, jeżeli odpowiadają wymogom Statutu:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lokalu, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
5. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

## § 7

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 2) nabycia ekspektatywy własności,
  - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
  - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
  - 5) upływu terminu jednego roku, w odniesieniu do następcy prawnego zmarłego członka (osoby bliskiej), jeżeli przed upływem powyższego terminu, jedna z współuprawnionych osób, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6),
  - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, jeżeli w sytuacji, wskazanej w pkt 5) więcej niż jedna osoba złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Zasady dotyczące członkostwa w Spółdzielni, stosuje się także odpowiednio do osób, którym przysługują prawa do miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącym lub prawo do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
3. Członkiem Spółdzielni może być najemca lokalu zakładowego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z chwilą nabycia tego prawa. Dotyczy to spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.
6. Osoba, o której mowa w § 6 ust. 1, 2 i 3 jest zobowiązana w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności tam wskazanych do złożenia w formie pisemnej albo przesłania pocztą elektroniczną kwestionariusza osobowego zawierającego następujące jego dane:
  - 1) imiona i nazwiska, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę,
  - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
  - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji,

- 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
- 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkałych lub korzystających z lokalu o którym mowa w pkt. 2),
- 6) nr telefonu oraz ewentualnie adres email,
- 7) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna aniżeli określona w pkt. 1).

## § 8

1. W przypadku, gdy członkostwo nie powstaje z mocy prawa, uzyskanie statusu członka następuje przez przyjęcie zainteresowanego w poczet członków uchwałą Zarządu.
2. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, powinna być podjęta w terminie 3 (trzech) miesięcy od dnia złożenia wniosku w tej sprawie.
3. Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany zawiadomić zainteresowanego o treści uchwały w terminie dwóch tygodni od daty jej podjęcia. Uchwała odmawiająca przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o sposobie i terminie wniesienia odwołania od uchwały Zarządu.
4. Od uchwały odmawiającej przyjęcia zainteresowanemu przysługuje prawo odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale.
5. Odwołanie, o którym mowa w ust. 4, powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. O decyzji Rady Nadzorczej zainteresowany powinien być zawiadomiony w ciągu 2 tygodni od dnia podjęcia uchwały wraz z jej uzasadnieniem. Od decyzji Rady Nadzorczej, odwołanie nie przysługuje.

## § 9

1. W przypadku, gdy członkostwo nie powstaje z mocy prawa, przystępujący do Spółdzielni składa podpisaną przez siebie deklarację członkowską.
2. W imieniu osoby fizycznej niemającej pełnej zdolności do czynności prawnych, deklarację członkowską składa jej przedstawiciel ustawowy (rodzice, opiekun, kurator).
3. Deklaracja powinna zawierać imię, nazwisko i adres przystępującego, PESEL, oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych, w celach związanych z zarządzaniem nieruchomościami, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, NIP, nr KRS, wskazanie posiadanego prawa do lokalu.

## § 10

1. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
2. Zmiany danych zawartych w deklaracji oraz kwestionariuszu osobowym o którym mowa w § 7 ust. 6 powinny być dokonywane w formie pisemnej pod rygorem uznania, że dane są aktualne.

## § 11

Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający dane przewidziane w art. 30 Prawa spółdzielczego. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr w obecności pracownika Spółdzielni.

## § 12

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w chwilą:
  - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
  - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
  - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
  - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu mieszkalnego lub lokalu o przeznaczeniu innym niż mieszkalne,
  - 7) podjęcia uchwały przez większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach w obrębie danej nieruchomości o tym, że w zakresie ich praw i obowiązków, będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali,
  - 8) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
2. Jeżeli członkowi przysługuje więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu, będący podstawą do uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni.
3. Członek Spółdzielni, będący właścicielem lokalu, może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem, złożonym Zarządowi. Oświadczenie o wypowiedzeniu członkostwa, winno być pod rygorem nieważności, złożone na piśmie.

4. Okres wypowiedzenia członkostwa wynosi 1 miesiąc. Bieg terminu wypowiedzenia rozpoczyna się w pierwszym dniu miesiąca, następującego po dniu złożenia oświadczenia.
5. Okres wypowiedzenia może ulec skróceniu za obopólną zgodą stron, tj. członka i Zarządu Spółdzielni. W takim przypadku za datę ustania członkostwa przyjmuje się dzień podjęcia decyzji przez Zarząd o skreśleniu członka z rejestru.
6. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną – ze skutkiem od dnia jej ustania.

## **2. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze**

### **§ 13**

1. Wniosek członka, złożony w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, powinien być rozpatrzony w ciągu 1 miesiąca.
2. Jeżeli rozpatrzenie wniosku w tym terminie nie jest możliwe, Zarząd obowiązany jest zawiadomić o tym zainteresowanego członka, wskazując jednocześnie termin, w którym wniosek zostanie rozpatrzony. Termin ten nie może być dłuższy niż 2 miesiące.

### **§ 14**

1. O sposobie załatwienia wniosku członek powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 2 tygodni od jego rozpatrzenia przez Zarząd.
2. Pismo zawiadamiające o negatywnym załatwieniu wniosku powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o treści § 15 i o skutkach nie zachowania określonego tam terminu.

### **§ 15**

1. Członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Rady w terminie 2 tygodni od zawiadomienia go o stanowisku Zarządu w sposób określony w § 14.
2. Rada powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu 3 miesięcy od jego wniesienia.
3. Zainteresowany członek powinien być zawiadomiony o czasie i miejscu posiedzenia Rady przynajmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia, na którym będzie rozpatrywane jego odwołanie.
4. Nieusprawiedliwione niestawiennictwo zainteresowanego członka nie wstrzymuje rozpatrzenia sprawy, jeżeli został on zawiadomiony w sposób określony w ust. 3. To samo dotyczy sytuacji, w której zawiadomienie nie mogło być doręczone, ponieważ członek nie zawiadomił Spółdzielni o zmianie adresu.

5. Uchwała Rady jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis tej uchwały doręcza się zainteresowanemu członkowi w ciągu 2 tygodni od jej podjęcia wraz z uzasadnieniem.

### **§ 16**

1. Od uchwały w sprawie między członkiem a Spółdzielnią podjętej w pierwszej instancji przez Radę, członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty otrzymania odpisu uchwały.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało doręczone Spółdzielni przynajmniej na 30 dni przed terminem Zgromadzenia.

### **§ 17**

1. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
2. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

## **3. Prawa i obowiązki członków**

### **§ 18**

1. Członkowi Spółdzielni przysługują uprawnienia wynikające z postanowień Statutu oraz z przepisów ustawy i prawa spółdzielczego.
2. Członek Spółdzielni może w szczególności:
  - 1) wybierać i być wybranym do organów Spółdzielni, z wyłączeniem członków, którzy nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnych,
  - 2) ubiegać się o zawarcie ze Spółdzielnią umów: o budowę lokalu na warunkach odrębnej własności lokalu, o ustanowienie odrębnej własności,
  - 3) ubiegać się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy przeniesienia własności lokalu, jeżeli przysługuje mu do tego lokalu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze prawo do lokalu o innym przeznaczeniu

- 4) kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat za używanie lokali,
  - 5) korzystać z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni osobiście a także przez członków rodziny i osoby wspólnie zamieszkałe,
  - 6) przeglądać rejestr członków,
  - 7) żądać wydania mu odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z uwzględnieniem ograniczeń o których mowa w art. 18 § 3 ustawy Prawo spółdzielcze,
  - 8) brać czynny udział w życiu Spółdzielni, zgłaszać wnioski w sprawach związanych z realizacją przez Spółdzielnię jej zadań i oceniać jej działalność,
  - 9) dochodzić swoich uprawnień w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i na drodze sądowej,
3. Prawa członków do zaznajamiania się z dokumentami, ich przeglądania czy żądania wydania kopii i odpisów wskazane w ust. 2, nie mogą naruszać powszechnie obowiązujących przepisów ustaw lub innych aktów prawnych chroniących dobra osobiste lub inne dane podlegające ochronie.
  4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi w szczególności wówczas, gdy umowy te zawierają dane podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych lub informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa (osoby trzeciej) – zgodnie z art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, o ile przedsiębiorca ten zastrzegł poufność informacji zamieszczonych w umowie.
  5. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 2 pkt 7, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Zasady odpłatności ustala Rada Nadzorcza w regulaminie.

## § 19

Członek jest obowiązany:

- 1/ przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu oraz opartych na nim regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
- 2/ wnieść wkład budowlany lub mieszkaniowy w wymaganej wysokości,
- 3/ regularnie uiszczać opłaty za używanie należących do niego lokali w wysokości określonej przez Spółdzielnię,
- 4/ zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji i we wniosku złożonym w związku z ubieganiem się o zawarcie umowy o budowę lokalu,
- 5/ do uczestniczenia w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 6/ dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
- 7/ korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 8/ wskazać Spółdzielni dane osób, które stale zamieszkują lub korzystają z lokalu, do którego posiada tytuł prawny, w tym także numer PESEL lub datę urodzenia,
- 9/ niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 10/ udostępnić lokal w celu dokonania okresowego lub doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 11/ udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 12/ udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 13/ ustanowić pełnomocnika posiadającego stałe zamieszkanie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w przypadku, gdy członek jest cudzoziemcem nie posiadającym stałego zameldowania na terenie Rzeczypospolitej Polskiej lub nie zamieszkuje na terenie kraju,
- 14/ wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni.

## § 20

W razie ustania członkostwa, Spółdzielnia zwraca udział osobie uprawnionej. Udział byłego członka wypłaca się w terminie do trzech miesięcy, na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni.

**ROZDZIAŁ III**  
**ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADÓW**

**1. Budowa lokali**

**§ 21**

1. Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się w trzech etapach:
  - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu inwestorskiego,
  - 2) po rozpoczęciu robót budowlanych – z uwzględnieniem warunków finansowych umów zawartych z wykonawcami tych robót,
  - 3) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, obejmującego budynki i towarzyszące im roboty zewnętrzne, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Końcowe rozliczenie zadania inwestycyjnego winno zostać dokonane przez Spółdzielnię w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

**§ 22**

1. Przed rozpoczęciem każdej inwestycji mieszkaniowej Rada uchwała regulamin rozliczania inwestycji mieszkaniowej i ustalenia wartości początkowej poszczególnych lokali, zawierający:
  - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji,
  - 2) określenie rodzajowe wydatków zaliczanych do kosztów tej inwestycji,
  - 3) ustalenie kosztów ewidencjonowanych i rozliczanych indywidualnie dla każdego budynku wchodzącego w zakres zadania inwestycyjnego oraz kosztów ewidencjonowanych wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczanych metodami pośrednimi (np. w stosunku do powierzchni, kubatury lub wielkości kosztów bezpośrednich),
  - 4) zatwierdzenie obowiązujących metod rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali o innym przeznaczeniu, jeśli przewidziana jest ich realizacja w budynku mieszkalnym,
  - 5) określenie składników kosztów budowy części mieszkalnej, których rozliczenie na poszczególne lokale mieszkalne nastąpi proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali, a także składników kosztów kalkulowanych indywidualnie dla każdego

mieszkania (koszty tzw. indywidualnego wykończenia lokalu: wyposażenie łazienki, kuchni, rodzaj wykładzin podłogowych i ściennych itp.),

- 6) kryteria różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (tzw. atrakcyjność),
  - 7) zasady odpowiedzialności finansowej członka spółdzielni za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy (kary umowne, przesłanki rozwiązania umowy).
2. Regulamin, o którym mowa w ust. 1 powinien zostać udostępniony każdej osobie ubiegającej się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu.

### **§ 23**

1. Z osobą ubiegającą się o uzyskanie prawa do lokalu pochodzącego z nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa o budowę lokalu powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
3. Przez „wybudowanie lokalu” należy rozumieć uzyskanie pozwolenia władz budowlanych na użytkowanie tego lokalu.
4. Umowa o budowę lokalu powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

### **§ 24**

1. Każda umowa o budowę lokalu powinna zawierać zobowiązanie przewidziane w § 23 ust. 2 Statutu, a ponadto:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
  - 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 kar umownych oraz innych zasad odpowiedzialności finansowej osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy,
  - 5) określenie położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych.

- 6) imienne oznaczenie osób, które wspólnie z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu ubiegają się o ustanowienie prawa do tego lokalu.
2. Zobowiązanie do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal, osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wypełnia przez wniesienie wkładu budowlanego, zależnie od rodzaju prawa do lokalu, o którego ustanowienie się ubiega.
3. Przez uczestniczenie w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową, należy w szczególności rozumieć obowiązek spłacania przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu części kredytu zaciągniętego na realizację inwestycji, wraz z oprocentowaniem.
4. Szczegółowe określenie postanowień przewidzianych w ust. 1 pkt 2 i 3, winien zawierać regulamin, o którym mowa w § 22 Statutu. Odpis Regulaminu stanowi załącznik do umowy o budowę lokalu.

## § 25

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał następujących warunków umowy określonych w § 24 ust. 1 pkt. 1 i 4, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego byłaby poważnie utrudniona:
  - 1) nie wniósł wymaganej zaliczki na poczet wkładu budowlanego,
  - 2) zalega z wpłatami na poczet kosztów budowy,
  - 3) uchyla się od dopełnienia formalności (złożenia oświadczeń, dostarczenia dokumentów), bez których Spółdzielnia nie może uzyskać kredytu bankowego albo pomocy budżetowej na pokrycie części kosztów realizowanego zadania inwestycyjnego.
3. Przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu umowy, Spółdzielnia winna wyznaczyć na piśmie osobie ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu albo jego następcy prawnemu dodatkowy 30-dniowy termin na wypełnienie zobowiązań.
4. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku, gdy:

- 1) wzrost rzeczywistych kosztów budowy w trakcie realizacji zadania inwestycyjnego przekroczy dwukrotną wysokość wskaźnika wzrostu cen robót budowlanych za ten okres, ogłaszanego przez GUS,
  - 2) określony w umowie termin ukończenia budowy zostanie przekroczony z przyczyn zależnych od wykonawcy robót, o ponad 6 miesięcy.
5. Przesłanki przewidziane w ust. 4 nie obejmują sytuacji, w których wzrost kosztów budowy został spowodowany zmianą zastosowanych technologii, na wniosek (lub za zgodą) większości osób, z którymi zawarto umowy o budowę lokalu w ramach tej inwestycji, ani też sytuacji, gdy termin ukończenia budowy uległ przesunięciu na skutek niekorzystnych warunków atmosferycznych albo konieczności wykonania robót dodatkowych.
6. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na rozwiązanie umowy za obopólnym porozumieniem stron, jeżeli z uzasadnionych przyczyn osobistych (np. utrata pracy, śmierć osoby przewidzianej do wspólnego zamieszkania w budowanym lokalu) osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu nie jest w stanie wypełniać postanowień umowy lub nie jest nadal zainteresowana uzyskaniem prawa do tego lokalu. Wyrażenie zgody może nastąpić pod warunkiem wskazania przez tę osobę następcy prawnego, który przejmie jego zobowiązania związane z budową lokalu.
7. Wypowiedzenie umowy może nastąpić na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

## **2. Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego**

### **§ 26**

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

## § 27

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu. Koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu ponosi osoba uprawniona.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu, jeżeli nie pokryła ich osoba uprawniona.

## § 28

1. Rozliczenia o których mowa w § 27 Statutu, dokonuje się według stanu na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
2. Roszczenie o zwrot wartości rynkowej lokalu jest zbywalne i podlega egzekucji.
3. Roszczenie o wypłatę wartości rynkowej lokalu albo jego części staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo.

### **3. Rozliczenia z tytułu wkładu budowlanego**

## § 29

Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, o której mowa w § 45 Statutu, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na ten lokal.

### **§ 30**

1. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których ma być ustanowiona odrębna własność lokali, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z osobami ubiegającymi się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, wstępnej wysokości wkładu budowlanego oraz wysokości i terminów wnoszenia przez te osoby zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
2. Wstępna wysokość wkładu budowlanego oraz wysokość i terminy wnoszenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu zaliczek na poczet wymaganego wkładu mogą zostać zmienione w formie aneksu do umowy o budowę lokalu, w celu dostosowania tej umowy do warunków finansowych umów zawartych z wykonawcami robót budowlanych.

### **§ 31**

Wnoszenie wkładu budowlanego może być rozłożone na raty, jeśli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia wkładu na raty, osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.

### **§ 32**

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowiona odrębna własność lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część.
2. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład budowlany albo jego wniesioną część w terminie 3 miesięcy od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu lub zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku i jego dziale.

### **§ 33**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa.

2. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust. 3, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
3. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się nie wniesioną część wkładu budowlanego przez członka albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, którym przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się także kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
4. Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego – na dzień wygaśnięcia tego prawa.
5. W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego, wszystkie nie spłacone raty wkładu stają się natychmiast wymagalne wraz z odsetkami obciążającymi dany lokal. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na członków rodziny: zstępnych, wstępnych lub małżonka.
6. Warunkiem wypłaty uprawnionemu wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

### **§ 34**

Osoba uzyskująca własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności do lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

### **§ 35**

1. W terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia tego lokalu.
2. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do

lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

4. Roszczenie o wypłatę wartości rynkowej staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo.

## **ROZDZIAŁ IV**

### **TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI**

#### **1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego**

##### **§ 36**

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni.
2. Umowa o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powinna być zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania 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.
8. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

### § 37

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy.

### § 38

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców zmarłego małżonka do dziedziczenia wkładu mieszkaniowego.

### § 39

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

## **2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego**

### § 40

1. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Zbycie własnościowego prawa do części lokalu mieszkalnego jest niedopuszczalne, chyba, że zbywana część odpowiada kryteriom samodzielnego lokalu.

4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
5. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
6. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.
7. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

#### **§ 41**

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

#### **§ 42**

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1<sup>1</sup> i 5 ustawy, 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.

### § 43

Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

### § 44

Z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego Spółdzielni, własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, chyba, że nabywcą budynku jest inna spółdzielnia mieszkaniowa.

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

### § 45

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu pochodzącego z nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. 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 ustalać rodzaj budowanego lokalu i zawierać postanowienia określone w § 24 Statutu.
3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub Spółdzielnię, z przyczyn i na zasadach określonych w § 25 Statutu, a także w przypadku nie dotrzymania przez tę osobę tych warunków umowy, bez spełnienia których ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
4. Umowa o budowę lokalu powinna być zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.

## § 46

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 45 Statutu, powstaje ekspektatywa własności.
2. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
4. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

## § 47

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

## § 48

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami posiadającymi lokale w obrębie danej nieruchomości, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w tej 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.

## § 49

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, zapisobiercy i licytanta.

#### **4. Najem lokali**

##### **§ 50**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
5. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
6. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

##### **§ 51**

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą.

### **ROZDZIAŁ V**

#### **PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI**

##### **§ 52**

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na członka własność lokalu.

### § 53

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu.

### § 54

Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego garażu.

### § 55

Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu oraz wpisu do księgi wieczystej ponosi członek, na którego jest przenoszona własność lokalu.

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

### § 56

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków;
  - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada

nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

3. Wpłaty różnicy, o której mowa w ust. 1 pkt.2), przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal.

### **§ 57**

Wyliczone przez Spółdzielnię wpłaty, o których mowa w § 56 ust. 1 Statutu, członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni, w terminie nie przekraczającym 1 miesiąca, od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

### **§ 58**

Koszty zawarcia umowy, o której mowa w § 56 Statutu, oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

### **§ 59**

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 56 Statutu, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich zamieszkałych razem z byłym członkiem, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się § 27 Statutu oraz uznaje się, iż wnioski o przeniesienie własności lokalu zostały złożone w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

**2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze  
własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do  
lokalu użytkowego, w tym garażu**

## § 60

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
  - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 i 1<sup>1</sup> ustawy.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Po śmierci członka Spółdzielni, któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności określonym w ust. 1, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu lub udziału we współwłasności garażu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni, któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

## § 61

Wyliczone przez Spółdzielnię spłaty, o których mowa w § 60 ust. 1 Statutu, członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni, w terminie nie przekraczającym 1 miesiąca od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

### 3. Inne przypadki przeniesienia własności lokalu

#### § 62

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu;
  - 2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez Zarząd Spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania:
    - a) wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku - jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie,
    - b) wynikającej z kosztów dokonanych przez Spółdzielnię nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal w zakresie, w jakim koszty te nie zostały uwzględnione w świadczeniach wynikających z umowy najmu oraz wynikającej z poniesionych przez Spółdzielnię kosztów w postępowaniu wieczystoksięgowym i kosztów wynagrodzenia notariusza związanych z zawarciem umowy nabycia budynku – jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.

Wysokość ustalonego przez Spółdzielnię wkładu budowlanego wnoszonego przez najemców nie może przekraczać 5% aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokali zajmowanych przez tych najemców, jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.

2. Żądanie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy, o którym mowa w ust. 1.
3. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 7 ust. 3 w związku z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe podlegają zaliczeniu na poczet wkładu budowlanego lub na poczet pokrycia kosztów, o których mowa w ust. 1.
4. Wysokość kaucji mieszkaniowej zaliczonej na poczet wkładu budowlanego waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu.

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

### **§ 63**

Wyliczone przez Spółdzielnię słaty, o których mowa w § 62 Statutu, najemca obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni, w terminie nie przekraczającym 1 miesiąca od dnia doręczenia mu pisemnego powiadomienia o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

## **ROZDZIAŁ VI**

### **UŻYWANIE LOKALI**

#### **1. Opłaty za używanie lokali**

### **§ 64**

1. Spółdzielnia obowiązana jest do prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji przychodów i kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją tej nieruchomości, w tym również ewidencji wpływów i wydatków na poczet funduszu remontowego.
2. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

### **§ 65**

1. Koszty związane z utrzymaniem lokalu, ustala się na podstawie urządzeń pomiarowych, podzielników kosztów lub przy zastosowaniu norm przeliczeniowych na poszczególne lokale lub liczbę osób zamieszkałych w lokalu.
2. Sumę kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, dzieli się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali wyodrębnionych i pozostających własnością Spółdzielni położonych w obrębie danej nieruchomości przypadających na 1m<sup>2</sup> (jeden metr kwadratowy) powierzchni użytkowej lokalu lub przy zastosowaniu norm przeliczeniowych na poszczególne lokale lub liczbę osób zamieszkałych w lokalu.

## § 66

1. Ilekroć w niniejszym Statucie jest mowa o nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni – rozumie się przez to będące własnością Spółdzielni:
  - a) nieruchomości zabudowane budynkami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach mieszkalnych, służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej,
  - b) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu, związane z funkcjonowaniem osiedla,
  - c) nieruchomości niezabudowane.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w § 67 Statutu obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.

## § 67

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie

wkładów budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami Statutu. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 3.

5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy.
6. Obowiązek świadczenia na tworzony przez Spółdzielnię fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób, niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
7. Za opłaty, o których mowa w ust. 1–3, 5 i 6, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
8. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 7, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
9. Opłaty, o których mowa w ust. 1–3, 5 i 6, wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
10. Opłaty, o których mowa w ust. 1–3, 5 i 6, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
11. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1–3, 5 i 6 co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
12. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1–2 i 4, co najmniej

na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

13. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

## § 68

1. Podstawową jednostką gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni jest nieruchomość zabudowana, stanowiąca przedmiot oddzielnej uchwały Zarządu, podjętej na podstawie art. 42 i 43 ustawy, zwana dalej „nieruchomością”.
2. Od dnia ustanowienia w nieruchomości, o której mowa w ust. 1, odrębnej własności co najmniej jednego lokalu, nieruchomość ta staje się „nieruchomością wspólną” w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali.
3. Do kosztów związanych z utrzymaniem lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności zalicza się w szczególności:
  - 1) koszty centralnego ogrzewania,
  - 2) koszty dostawy centralnej ciepłej wody,
  - 3) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
  - 4) koszty wywozu nieczystości,
  - 5) koszty remontów i konserwacji tego lokalu,
  - 6) koszty okresowych przeglądów znajdujących się w lokalu instalacji technicznych,
  - 7) koszty wymiany i legalizacji podzielników kosztów centralnego ogrzewania.
4. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych zalicza się w szczególności:
  - 1) koszty centralnego ogrzewania,
  - 2) koszty dostawy centralnej ciepłej wody,
  - 3) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,

- 4) koszty wywozu nieczystości,
  - 5) koszty remontów i konserwacji,
  - 6) opłaty za użytkowanie wieczyste i podatek od nieruchomości obciążające tę nieruchomość,
  - 7) koszty ubezpieczenia budynku,
  - 8) koszty obowiązkowych przeglądów i badań sprawności instalacji technicznych, określonych w prawie budowlanym,
  - 9) koszty eksploatacji dźwigów osobowych,
  - 10) koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych,
  - 11) koszty sprzątnięcia części wspólnych nieruchomości,
  - 12) koszty utrzymania terenów zielonych i dróg osiedlowych.
5. Koszty wymienione w ust. 3 i 4 powiększa się o przypadającą na nie część kosztów ogólnego zarządu Spółdzielni. Koszty wymienione w ust. 4 pomniejsza się o pożytki wyliczone po uwzględnieniu należnego podatku dochodowego i inne przychody uzyskiwane z nieruchomości wspólnej.
6. Koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją lokalu ustala się na podstawie urządzeń pomiarowych lub przy zastosowaniu norm przeliczeniowych na poszczególne lokale, liczbę osób zamieszkałych w lokalu, a także inne jednostki rozliczeniowe.

## § 69

1. Wysokość stawek opłaty za używanie lokalu – zwanej dalej „opłatą eksploatacyjną” – oraz wysokość odpisu na fundusz remontowy, Spółdzielnia ustala i rozlicza oddzielnie dla każdej nieruchomości, o której mowa w § 68 ust. 1 Statutu.
2. Wysokość opłat i odpisów, o których mowa w ust. 1, ustalana jest przez Radę Nadzorczą z uwzględnieniem postanowień niniejszego rozdziału. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz rozliczania tych kosztów, a także zasady ustalania wysokości opłat za lokale i odpisów na fundusz remontowy określa regulamin uchwalony przez Radę.
3. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi powinien zawierać w szczególności:

- 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali poszczególnych budynków w nieruchomości, w skali całej nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów),
  - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
  - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
  - 4) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
  - 5) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
  - 6) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami lokali opłat pobieranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego.
4. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.
  5. Finansowanie remontów realizowane jest zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo-finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
  6. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.
  7. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 5 lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (np. docieplenia budynków, wymiana instalacji, remont wind).

## **§ 70**

1. Od nie wniesionych w terminie opłat Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie. Zarząd może w wyjątkowych wypadkach odstąpić od dochodzenia odsetek, pod warunkiem uregulowania należności głównej.

2. Członek oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni nie mogą potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.

### **§ 71**

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej pomniejszone o podatek dochodowy 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 obliczonej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej – ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokal użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

## **ROZDZIAŁ VII**

### **ORGANY SPÓŁDZIELNI**

#### **1. Postanowienia ogólne**

### **§ 72**

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd.
2. Podstawowym zadaniem wszystkich organów Spółdzielni jest ochrona praw członków wynikających z przepisów ustawy, prawa spółdzielczego i postanowień Statutu.

### **§ 73**

1. W skład organów Spółdzielni, z wyłączeniem Zarządu, wchodzi tylko członkowie Spółdzielni albo osoby fizyczne wskazane przez osoby prawne będące członkami Spółdzielni.

2. Członek Spółdzielni nie mający pełnej zdolności do czynności prawnych nie posiada biernego prawa wyborczego do organów Spółdzielni.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów w wyborach do organów Spółdzielni i podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale oraz „wstrzymujące się”.

#### **§ 74**

1. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu przed upływem kadencji następuje także w głosowaniu tajnym.
2. Na listach kandydatów do organów Spółdzielni obowiązuje kolejność alfabetyczna.

#### **§ 75**

Członek organu Spółdzielni nie może brać udziału w głosowaniu nad uchwałą w sprawie, która dotyczy wyłącznie jego uprawnień członkowskich lub praw majątkowych w Spółdzielni.

### **3. Walne Zgromadzenie**

#### **§ 76**

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

#### **§ 77**

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej, oświatowej i wychowawczej Spółdzielni.
- 2) Rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków i organów Spółdzielni w tych sprawach.
- 3) Udzielanie absolutorium członkom Zarządu.
- 4) Podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni.
- 5) Podejmowanie uchwał w przedmiocie nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.
- 6) Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu.

- 7) Oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
- 8) Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni.
- 9) Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady.
- 10) Uchwalanie Statutu oraz zmian w Statucie Spółdzielni.
- 11) Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku spółdzielczego i wystąpienie z niego oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie.
- 12) Wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
- 13) Wybór i odwoływanie członków Rady.
- 14) Uchwalanie regulaminu Rady.
- 15) Podejmowanie uchwał w sprawie prowadzenia działalności gospodarczej, związanej bezpośrednio z realizacją podstawowego celu działania Spółdzielni.
- 16) Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.

## § 78

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie raz w roku, w terminie do 30 czerwca.
2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może Zarząd zwołać w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest zwołać nadzwyczajne Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1) Rady,
  - 2) 1/10 członków Spółdzielni.

Żądanie takie powinno być wniesione na piśmie i określać cel zwołania powinno się odbyć w ciągu 4 tygodni od wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

## § 79

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą

przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

2. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć, w terminie określonym w ust. 1, związkowi rewizyjnemu, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Radzie Spółdzielczej.
3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z nim.

### **§ 80**

1. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w myśl § 78 ust. 3 Statutu mogą żądać umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad.
2. Żądanie, o którym mowa w ust. 1 powinno być wniesione do organu zwołującego Walnego Zgromadzenia co najmniej na 15 dni przed terminem odbycia Zgromadzenia.
3. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku żądań o których mowa w ust. 1, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

### **§ 81**

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości w sposób określony w § 79 i § 80 Statutu. Postanowienie to nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odłożyć je do następnego zebrania a także odroczyć swe obrady na czas nie przekraczający 4 tygodni.

### **§ 82**

1. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
2. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosujemy przepisy Kodeksu cywilnego.

4. Członek Spółdzielni może uczestniczyć osobiście w Walnym Zgromadzeniu i zastępować nie więcej niż jednego członka.
5. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i powinno być dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
6. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać m.in. imię i nazwisko mocodawcy, jego adres oraz imię i nazwisko pełnomocnika wraz z numerami dowodu osobistego lub paszportu umożliwiającego identyfikację tych osób, datę Walnego Zgromadzenia, w którym pełnomocnik ma reprezentować członka i być podpisane w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwa.
7. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisywaniu listy obecności oryginału pełnomocnictwa.
8. Treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez obsługę prawną Walnego Zgromadzenia, która decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału w obradach Walnego Zgromadzenia.
9. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
10. Chwila odczytania listy pełnomocnictw jest wskazywana w porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
11. Pełnomocnicy, którzy przybyli po odczytaniu listy pełnomocnictw nie mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu.
12. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach Spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.

### § 83

1. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
2. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Członkami uczestniczącymi w Walnym Zgromadzeniu są wszyscy członkowie obecni na tym Zgromadzeniu, którzy wzięli udział w głosowaniu, niezależnie od tego czy głosowali „za”, „przeciw” czy „wstrzymali się od głosu”. Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w Walnym Zgromadzeniu, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyło co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania. Natomiast do podjęcia

uchwały w sprawach zbycia nieruchomości, konieczne jest, aby w Walnym Zgromadzeniu, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyło co najmniej 60 uprawnionych do głosowania.

3. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają zwykłą większością głosów z wyjątkiem spraw, dla których prawo spółdzielcze wymaga większości kwalifikowanej, a mianowicie:
  - 1) większości 3/4 głosów dla uchwały w przedmiocie likwidacji Spółdzielni i przywrócenia działalności Spółdzielni po jej postawieniu w stan likwidacji,
  - 2) większości 2/3 głosów dla uchwały w przedmiocie uchwalenia Statutu i jego zmiany, odwołania członka Rady przed upływem kadencji, odwołania członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium oraz połączenia Spółdzielni.
4. Na wniosek 1/5 obecnych na posiedzeniu głosowanie nad uchwałą odbywa się tajnie.

#### **§ 84**

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera spośród członków Spółdzielni obecnych na Walnym Zgromadzeniu Prezydium w składzie co najmniej: przewodniczący, jego zastępca i sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie prezydium Walnego Zgromadzenia są wybierani w głosowaniu jawnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
4. Prawo zgłaszania kandydatów do prezydium przysługuje każdemu uprawnionemu do głosowania obecnemu na Walnym Zgromadzeniu członkowi Spółdzielni lub pełnomocnikowi członka.

#### **§ 85**

1. Po przeprowadzeniu wyborów prezydium, otwierający obrady przekazuje przewodniczenie obradom, wybranemu przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.
2. Jeżeli prezydium inaczej nie postanowi:
  - 1) do obowiązków zastępcy przewodniczącego należy czasowe wyręczenie przewodniczącego w przewodniczeniu obradom, prowadzenie listy osób zgłaszających się do głosu, komunikowanie się z komisjami,

- 2) do obowiązków sekretarza należy nadzór nad prowadzeniem listy obecności i nadzór nad protokołowaniem obrad.
3. Przewodniczący może zwrócić się do członka prezydium o wykonanie określonych czynności związanych z prowadzeniem obrad lub głosowaniem.

## **§ 86**

1. Przewodniczący odczytuje porządek obrad podany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu. Walne Zgromadzenie większością głosów może skreślić z porządku obrad określone sprawy lub zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
2. Po ewentualnym skreśleniu lub zmianie kolejności spraw, porządek obrad zostaje poddany pod głosowanie. Przyjęcie porządku obrad następuje zwykłą większością głosów.

## **§ 87**

1. Walne Zgromadzenie wybiera komisje:
  - 1) mandatowo-skrutacyjną, w składzie 3–5 osób,
  - 2) uchwał i wniosków, w składzie 3 osób,
  - 3) wyborczą, w składzie 3 osób.
2. Walne Zgromadzenie może wybrać także inne komisje określając ich zadania i skład.
3. Komisja wyborcza jest wybierana w przypadku, gdy w porządku obrad Walnego Zgromadzenia przewidziany jest wybór Rady Nadzorczej i innych reprezentantów Spółdzielni.
4. W skład komisji mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni. Bezzwłocznie po ich wybraniu, komisje konstituują się wybierając ze swojego grona przewodniczącego, zastępcę i sekretarza.

## **§ 88**

1. Do zadań komisji mandatowo-skrutacyjnej należy:
  - 1) zbadanie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia, a to terminowego zawiadomienia członków o Walnym Zgromadzeniu, miejscu i porządku obrad,
  - 2) ustalenie (na podstawie list obecności) stanu obecności członków i pełnomocników na Walnym Zgromadzeniu oraz sprawdzenie czy przedstawiciele członków nie mający

- pełnej lub ograniczonej zdolności do czynności prawnych – legitymują się odpowiednimi uprawnieniami,
- 3) bieżące kontrolowanie obecności członków w trakcie obrad, w szczególności podczas głosowań,
  - 4) obliczanie głosów oddanych w głosowaniach jawnych,
  - 5) dokonywanie, na zarządzenie przewodniczącego Zgromadzenia innych czynności technicznych związanych z przeprowadzaniem głosowania.
2. Do zadań komisji uchwał i wniosków należy:
- 1) rozpatrywanie projektów uchwał Walnego Zgromadzenia i zgłoszonych do nich poprawek oraz formułowanie i przedstawianie Walnemu Zgromadzeniu ostatecznych tekstów projektów tych uchwał,
  - 2) rozpatrywanie zgłoszonych w toku obrad wniosków i przedstawianie ich wraz z ze swoją opinią Walnemu Zgromadzeniu.
3. Do zadań komisji wyborczej należy:
- 1) zebranie zgłoszonych na piśmie kandydatów wybieranych do organów samorządowych Spółdzielni lub na zjazd delegatów związku rewizyjnego,
  - 2) opracowanie alfabetycznej listy kandydatów do organów samorządowych Spółdzielni lub na zjazd delegatów związku rewizyjnego i przekazanie jej do prezydium Walnego Zgromadzenia,
  - 3) przeprowadzanie głosowania tajnego oraz obliczanie głosów i ogłaszanie wyników tego głosowania.
4. Z dokonanych czynności komisje sporządzają protokoły podpisane przez wszystkich członków komisji, które przedstawiają wraz ze swoim sprawozdaniem Walnemu Zgromadzeniu.

## § 89

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad.
2. Przewodniczący komisji mandatowo-skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia przedstawia protokół stwierdzający prawomocność odbywanego Walnego Zgromadzenia, pod względem prawidłowości zwołania i ilości uczestniczących członków i pełnomocników członków Spółdzielni oraz zdolności do podejmowania uchwał.
3. Każdą sprawę wnoszoną pod obrady Walnego Zgromadzenia referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy lub inna osoba upoważniona przez Zarząd Spółdzielni.

4. Po zreferowaniu sprawy objętej porządkiem obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia zgodnie z przyjętym porządkiem obrad otwiera dyskusję, w pierwszej kolejności udzielając głosu osobom zgłaszającym pytania.
5. Wystąpienie w dyskusji nie może trwać dłużej niż 5 minut, chyba że Walne Zgromadzenie postanowi inaczej.
6. W razie przekroczenia dopuszczalnego czasu przemówienia lub odbiegnięcia od tematu, przewodniczący Walnego Zgromadzenia zwraca mówcy uwagę, a jeżeli okaże się ona bezskuteczna, odbiera mówcy głos.

## **§ 90**

1. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu w dyskusji wg kolejności zgłoszeń. Przewodniczący może odmówić głosu osobie, która w tej samej sprawie zabierała już głos dwukrotnie.
2. Poza kolejnością przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu: przewodniczącemu Rady Nadzorczej, członkom Zarządu, referentowi sprawy będącej przedmiotem dyskusji oraz przedstawicielom związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej.

## **§ 91**

1. Poza kolejnością przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela także głosu w sprawie formalnej.
2. Za sprawę formalną uważa się wniosek o:
  - 1) przerwę w obradach,
  - 2) ograniczenie czasu przemówień,
  - 3) zamknięcie listy mówców w danej sprawie,
  - 4) zamknięcie dyskusji w danej sprawie i przeprowadzenie głosowania,
  - 5) przeprowadzenie głosowania tajnego,
  - 6) wnioski w innych sprawach formalnych mogących mieć znaczenie dla przebiegu i wyniku obrad i głosowań, jak: sprawdzenie quorum, ponowne przeliczenie głosów itp.
3. Po zgłoszeniu wniosku w sprawie formalnej i wysłuchaniu głosów „za” i „przeciw” wnioskowi, przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza bezzwłocznie głosowanie w sprawie tego wniosku.

## **§ 92**

1. Po wyczerpaniu listy mówców oraz w przypadku przyjęcia wniosku formalnego, przewodniczący Walnego Zgromadzenia, udziela głosu przewodniczącemu komisji uchwał

i wniosków w celu przedstawienia projektu uchwał i zgłoszonych do nich w ustawowym terminie poprawek.

2. Komisja uchwał i wniosków przedstawia projekty uchwał oraz zgłoszonych do nich poprawek wraz ze swoją opinią.
3. Głosowanie nad projektami uchwał odbywa się w ten sposób, że najpierw poddaje się pod głosowanie poprawki, w pierwszej kolejności najdalej idące, a następnie projekt uchwały wraz z przyjętymi poprawkami.
4. Poprawki przyjmowane są zwykłą większością głosów. Uchwały wraz z przyjętymi poprawkami przyjmowane są również zwykłą większością głosów, chyba, że prawo spółdzielcze, ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych lub Statut wymaga dla przyjęcia danej uchwały kwalifikowanej większości głosów.

### § 93

1. Głosowanie tajne przeprowadza się w sprawie wyborów członków Rady Nadzorczej i odwołania członków Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. Głosowanie jawne odbywa się w sprawie każdej uchwały oddzielnie przez podniesienie ręki z mandatem na wezwanie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia: „kto jest za uchwałą”, a następnie: „kto jest przeciw uchwale” oraz „kto się wstrzymał”.
3. Głosowanie tajne odbywa się przy pomocy kart do głosowania, ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni i z oznaczeniem uchwały, której głosowanie dotyczy.
4. Komisja mandatowo-skrutacyjna oblicza głosy oraz ogłasza wynik głosowania jawnego, zaś komisja wyborcza oblicza oraz ogłasza wynik głosowania tajnego, na podstawie którego przewodniczący Walnego Zgromadzenia stwierdza, czy uchwała została przyjęta. Wynik głosowania i stwierdzenie przewodniczącego powinno być odnotowane w protokole Walnego Zgromadzenia w odniesieniu do każdej uchwały oddzielnie.

### § 94

1. Przystępując do wyborów członków Rady Nadzorczej, przewodniczący Walnego Zgromadzenia wzywa do zgłaszania kandydatów.
2. Wybory dokonywane są spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Kandydatem w wyborach do Rady Nadzorczej może być tylko członek Spółdzielni lub osoba fizyczna wskazana przez osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni.

3. Każdy kandydat winien wyrazić zgodę na kandydowanie i złożyć oświadczenie o nie prowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni.
4. Przewodniczący Zebrania umożliwia zaprezentowanie swojej osoby kandydatom uczestniczącym w Walnym Zgromadzeniu. Każdy członek Spółdzielni biorący udział w Zebraniu z głosem stanowiącym, ma prawo wypowiedzieć się na temat kandydata i zadawać obecnemu kandydatowi pytania dotyczące jego działalności w spółdzielczości mieszkaniowej i planowanej pracy w organach Spółdzielni.
5. Zgłoszonych kandydatów komisja wyborcza wpisuje na listę kandydatów w kolejności alfabetycznej wg ich nazwisk.
6. Głosowanie w wyborach do Rady, dokonywane jest na ostemplowanych pieczęcią kartach wyborczych, opatrzonych nazwą organu, do którego przeprowadzane są wybory. Karty powinny zawierać imiona i nazwiska wszystkich kandydatów w kolejności alfabetycznej ustalonej przez komisję wyborczą na liście kandydatów.
7. Uprawnieni do głosowania skreślają nazwisko kandydata, na którego nie głosują. Jeżeli głosujący skreślił mniej kandydatów niż ma być wybranych to karta jest nieważna. Nieważna jest też karta uszkodzona lub zniszczona w taki sposób, że nie można ustalić na kogo głosujący oddał głos lub na karcie znajdują się dopisane inne osoby niż przedstawione przez komisję wyborczą. Jeżeli na karcie do głosowania skreślona jest równa lub większa liczba kandydatów niż ma być wybrana, karta jest ważna a głosy zalicza się tym kandydatom, którzy nie zostali skreśleni.
8. Karty do głosowania (karty wyborcze) uprawnionym do głosowania wręcza komisja wyborcza, po czym przewodniczący Walnego Zgromadzenia wyznacza czas na wypełnienie tych kart. Po upływie tego czasu jeden z członków komisji wyborczej odczytuje z listy obecności nazwiska uprawnionych do głosowania i wyczytani kolejno podchodząc od urny wrzucając do niej swoje karty do głosowania.
9. Po zakończeniu oddawania głosów komisja wyborcza otwiera urnę, ustala liczbę wrzuconych kart, co stanowi liczbę głosujących, w tym liczbę kart nieważnych, liczbę głosów oddanych ogółem na wszystkich kandydatów i liczbę głosów na poszczególnych kandydatów oraz imiona i nazwiska kandydatów wybranych. Wybrani zostają ci spośród kandydatów, którzy uzyskali w kolejności największą liczbę głosów. Wyniki głosowania podlegają wpisaniu do protokołu Walnego Zgromadzenia.
10. Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taką samą liczbę głosów, co powodowałoby przekroczenie liczby członków organu, do którego odbywają się wybory, przeprowadza się

dodatkowo tajne głosowanie na tych kandydatów. Przepisy ust. 6–9 stosuje się tu odpowiednio.

## § 95

1. Wnioski, opinie i dezyderaty w sprawach nie objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia mogą być zgłaszane przez jego uczestników tylko w punkcie „Wolne wnioski”. W sprawach tych może być przeprowadzona dyskusja z ograniczeniem czasu przemawiania, ustalonym przez przewodniczącego Walnego Zgromadzenia.
2. Zgłoszone wnioski, opinie i dezyderaty wpisuje się do protokołu bez głosowania i nie mają one charakteru uchwał obowiązujących członków Spółdzielni w rozumieniu art. 42 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze.
3. W sprawach nieuregulowanych w przepisach prawa i Statucie, w zakresie obradowania i podejmowania uchwał rozstrzyga na bieżąco prezydium Walnego Zgromadzenia.

## § 96

Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez przewodniczącego i sekretarza Walnego Zgromadzenia. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

## § 97

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków i wszystkie organy Spółdzielni.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi

członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

7. Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni, może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w art. 42 Prawa spółdzielczego, w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.
8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

#### **4. Rada Nadzorcza**

##### **§ 98**

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. W celu wykonania swych zadań Rada może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. Rada składa okresowe sprawozdania ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

##### **§ 99**

1. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej w Spółdzielni.
2. Kadencja Rady trwa 3 lata i kończy się w dniu, w którym odbywa się corocznie Walne Zgromadzenie w trzecim roku kadencji, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
3. Członek Rady traci mandat przed upływem kadencji w razie:
  - 1) zrzeczenia się mandatu,
  - 2) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 3) odwołania przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów,
  - 4) zawarcia ze Spółdzielnią umowy o pracę.

4. W przypadkach określonych w ust. 3 Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru nowego członka Rady. Kadencja nowego członka Rady Nadzorczej upływa z końcem kadencji całej Rady Nadzorczej.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej

## **§ 100**

Do zakresu działania Rady należy:

1. Uchwalanie planów gospodarczych, programów budownictwa mieszkaniowego i programów działalności społeczno-wychowawczej.
2. Nadzór i kontrola nad działalnością Spółdzielni a w szczególności:
  - a) badanie sprawozdań okresowych oraz sprawozdań finansowych,
  - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań – ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
  - c) przeprowadzenie kontroli sposobu załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
3. Powoływanie biegłego rewidenta dla zbadania sprawozdania finansowego Spółdzielni.
4. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji społecznych oraz wystąpienia z nich.
5. Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu.
6. Zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni.
7. Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.
8. Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.
9. Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych.
10. Wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy.
11. Uchwalanie regulaminów z wyjątkiem regulaminów zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Zarządu w sprawach związanych ze stosunkiem pracy.
12. Uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy lokali i ustalania wysokości wkładów.
13. Wykonywanie innych czynności przewidzianych w postanowieniach Statutu.

## **§ 101**

1. Rada powołuje ze swego grona komisję rewizyjną oraz inne komisje stałe lub czasowe.
2. Do składu komisji, o których mowa w ust. 1, z wyjątkiem komisji rewizyjnej, Rada może dokooptować członków Spółdzielni nie będących członkami Rady w liczbie nie przekraczającej połowy składu komisji.

## **§ 102**

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium, w którego skład wchodzi: przewodniczący Rady, zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji.
2. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady.
3. Członkowie Rady, z zastrzeżeniem postanowień ust. 4, otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń, w wysokości 40% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono.
4. Przewodniczący Rady Nadzorczej otrzymuje za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń, w wysokości 60% minimalnego wynagrodzenia za pracę, a zastępcy przewodniczącego Rady, sekretarz Rady Nadzorczej oraz przewodniczący stałych komisji Rady otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału, w wysokości 50% minimalnego wynagrodzenia za pracę, obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono.

## **5. Zarząd**

### **§ 103**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie dla innych organów, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie decyzji w sprawie przyjęcia członków do Spółdzielni, zawieranie z członkami umów: o budowę lokalu, o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, o ustanowienie odrębnej własności lokalu,

- 2) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 3) sporządzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 4) udzielanie pełnomocnictw,
  - 5) nabywanie lub zbywanie środków trwałych, których nabycie lub zbycie nie jest zastrzeżone w Statucie do decyzji innych organów Spółdzielni,
  - 6) pokrywania strat zgodnie z obowiązującymi zasadami finansowymi,
  - 7) współdziałania z terenowymi organami władzy i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
3. Zarząd składa roczne sprawozdania Walnemu Zgromadzeniu.

#### **§ 104**

1. Zarząd składa się z 3 członków, w tym prezesa i jego zastępcy, wybranych przez Radę. Członkowie Zarządu mogą również być wybrani po przeprowadzeniu konkursu. Zasady przeprowadzenia konkursu określa Rada.
2. Członek Zarządu może być w każdym czasie odwołany przez Radę. Nadto członek Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium może być odwołany przez to Zgromadzenie. Odwołanie nie narusza uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

#### **§ 105**

1. Zarząd Spółdzielni, po uzyskaniu zgody Rady, może powołać na stanowisko kierownika bieżącej działalności gospodarczej osobę nie będącą członkiem Zarządu. Wyznaczenie kierownika bieżącej działalności gospodarczej spośród członków Zarządu należy do kompetencji Rady. Osoba kierująca bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni jest Kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu Kodeksu pracy.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1 kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni w ramach uchwał Zarządu, z wyłączeniem spraw wymienionych w § 103 ust. 2 pkt. 1 – 7 Statutu.
3. Postanowienia ust. 1 i 2 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

## **§ 106**

1. Zarząd może udzielić jednemu ze swych członków lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni w sposób określony w § 105 Statutu albo z kierowaniem działalnością wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki.
2. Zarząd może udzielać także pełnomocnictwa do wykonywania czynności określonego rodzaju lub pełnomocnictwa do poszczególnej czynności.
3. Udzielenie pełnomocnictwa wskazanego w ust. 1 wymaga uprzedniej zgody Rady.

## **§ 107**

1. Oświadczenie woli składają za Spółdzielnię przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona jako pełnomocnik.
2. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

## **§ 108**

1. Zarząd działa kolegialnie na okresowo odbywanych posiedzeniach.
2. Szczegółowe postanowienia dotyczące trybu zwoływania posiedzeń, sposobu i warunków podejmowania uchwał i innych spraw organizacyjnych Zarządu zawiera regulamin uchwalony przez Radę.

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

### **§ 109**

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu.
2. W uzasadnionych przypadkach Rada może wyznaczyć jednego lub kilku jej członków do czasowego pełnienia funkcji członka /członków/ Zarządu.
3. W skład Rady nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
4. Dokonując wyborów członków Zarządu i Rady należy uwzględniać kwalifikacje zawodowe i osobowościowe przydatne do pełnienia funkcji członków tych organów.

5. Członkowie Rady i Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu i Rady lub kierownikami bieżącej działalności Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej, nie mogą zajmować się działalnością konkurencyjną wobec Spółdzielni. Jako prowadzenie działalności konkurencyjnej w rozumieniu niniejszego Statutu uznaje się w szczególności
  - 1/ najmowanie lokali użytkowych będących własnością Spółdzielni,
  - 2/ wykonywanie na rzecz Spółdzielni prac na podstawie umów cywilno-prawnych,
  - 3/ uczestniczenie jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność, o której mowa w pkt.1–2.
6. W przypadku naruszenia przez członka Rady zakazu konkurencji, Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności. W takim wypadku w terminie 30 dni od dnia podjęcia przez Radę uchwały o zawieszeniu jej członka, Zarząd Spółdzielni zwołuje nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, które rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszzonego członka Rady.

#### **§ 110**

1. Członek Zarządu lub Rady winny czynu lub zaniechania, przez które Spółdzielnia poniosła szkodę odpowiada za nie osobiście.
2. Członek Zarządu, Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba, że nie ponosi winy.

### **ROZDZIAŁ VIII**

#### **GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

#### **§ 111**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi statutową działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi pozostającymi w jej zarządzie na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność niż działalność statutową i osiągać z tego tytułu dochody.

3. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

## § 112

1. Funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni z wpłat członków oraz innych środków, określonych w odrębnych przepisach, są:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
  - 4) fundusz wkładów budowlanych,
  - 5) fundusz wkładów zaliczkowych,
  - 6) fundusz aktualizacji aktywów i pasywów
  - 7) fundusz na spłatę kredytów długoterminowych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
  - 1) fundusz remontowy, powstający z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dobrowolnych wpłat członków i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
  - 2) fundusz świadczeń socjalnych tworzony według odrębnych przepisów.
3. Inne fundusze własne mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady w ramach obowiązujących przepisów.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami o których mowa w ust. 1 oraz w ust. 2 pkt. 1 i w ust. 3 określają regulaminy uchwalone przez Radę.

## § 113

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie finansowe na zasadach określonych odrębnymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzany przez Zarząd Spółdzielni.
2. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości w trybie według zasad określonych innymi przepisami.
3. Rada może określić w miarę potrzeb w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustawy, Prawa spółdzielczego i postanowień Statutu.
4. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów opracowanych przez Zarząd i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

5. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy. Po zakończeniu roku obrotowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe, w tym bilans i rachunek wyników.

#### **§ 114**

1. Nadwyżka bilansowa uzyskana z działalności gospodarczej Spółdzielni podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia i może być przeznaczona w szczególności na:
  - 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków – w części dotyczącej pożytków z mienia Spółdzielni,
  - 2) zwiększenie funduszu remontowego,
  - 3) działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
  - 4) zwiększenie funduszu zasobowego.
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w szczególności z funduszu zasobowego, następnie udziałowego a następnie z funduszu remontowego. Pokrycie straty określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

### **ROZDZIAŁ IX**

#### **ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU**

#### **§ 115**

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nie zaliczone do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwały 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 lub 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.

## **ROZDZIAŁ X**

### **NAPRAWY WEWNĄTRZ LOKALI OBCIĄŻAJĄCE SPÓŁDZIELNIĘ LUB CZŁONKÓW**

#### **§ 116**

Zakres obowiązków Spółdzielni i członków w dziedzinie napraw wewnątrz lokali określa szczegółowo regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Jednolity tekst Statutu został uchwalony przez  
Walne Zgromadzenie SM „Nowy Prokocim” w dniu  
13 czerwca 2018 r. a wpisany do Krajowego Rejestru  
Sądowego w dniu 30 lipca 2018 r.

## SPIS TREŚCI

### **ROZDZIAŁ I**

POSTANOWIENIA OGÓLNE .....

### **ROZDZIAŁ II**

1. Członkowie Spółdzielni .....
2. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze .....
3. Prawa i obowiązki członków .....

### **ROZDZIAŁ III**

ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADÓW .....

1. Budowa lokali .....
2. Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego .....
3. Rozliczenia z tytułu wkładu budowlanego .....

### **ROZDZIAŁ IV**

TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI .....

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego .....
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego .....
3. Prawo odrębnej własności lokalu .....
4. Najem lokali .....

### **ROZDZIAŁ V**

PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI .....

1. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego .....
2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, w tym garażu .....
3. Inne przypadki przeniesienia własności lokalu .....

### **ROZDZIAŁ VI**

UŻYWANIE LOKALI.....

Opłaty za używanie lokali .....

### **ROZDZIAŁ VII**

ORGANY SPÓŁDZIELNI .....

1. Postanowienia ogólne.....
2. Walne Zgromadzenie .....
3. Rada Nadzorcza .....

4. Zarząd .....
5. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu .....

**ROZDZIAŁ VIII**

GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI .....

**ROZDZIAŁ IX**

ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU .....

**ROZDZIAŁ X**

NAPRAWY WEWNĄTRZ LOKALI OBCIĄŻAJĄCE

SPÓŁDZIELNIĘ LUB CZŁONKÓW .....