

# **STATUT**

## **SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W LUBACZOWIE**

### **Dział I            Postanowienia wstępne.**

#### **§ 1**

Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa w Lubaczowie

#### **§ 2**

Siedzibą Spółdzielni jest miasto Lubaczów

#### **§ 3**

Spółdzielnia może zakładać i przystępować do związków rewizyjnych i związków gospodarczych.

#### **§ 4**

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

#### **§ 5**

Spółdzielnia działa na podstawie przepisów:

- 1) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003 roku Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami),
- 2) ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (tekst jedn. Dz. U. z 2003 roku Nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami),
- 3) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 roku Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami),
- 4) ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali ( tekst jedn. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903),
- 5) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2004 roku Nr 261 poz. 2603, z późniejszymi zmianami)
- 6) ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16 poz. 93 z późniejszymi zmianami),
- 7) innych ustaw oraz postanowień niniejszego statutu.

#### **§ 6**

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

1. Obsługa nieruchomości na własny rachunek.  
Przedmiot działalności określony w ust. 1 obejmuje:
  - 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
  - 2) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,

2. Zagospodarowywanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.  
Przedmiot działalności określony w ust. 2 Spółdzielnia realizuje poprzez:
  - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
  - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
  - 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
  - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków praw odrębnej własności
3. Wynajem nieruchomości na własny rachunek.  
Przedmiot działalności określony w ust. 3 Spółdzielnia realizuje przez budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
4. Zarządzanie nieruchomościami na zlecenie.  
Przedmiot działalności określony w ust. 4 Spółdzielnia realizuje przez zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielami /współwłaścicielami/ tej nieruchomości.
5. Działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem,
6. Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.  
Przedmiot działalności określony w ust. 6 Spółdzielnia realizuje przez budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

#### **§ 7**

Dla realizacji zadań określonych w § 4 i w § 6 Spółdzielnia:

1. nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
2. prowadzi działalność inwestycyjną,
3. zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
4. prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną.
5. współdziała z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi, gospodarczymi i samorządami.

#### **§ 8**

Spółdzielnia zarządza nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

#### **§ 9**

1. Spółdzielnia prowadzi inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działalności spółdzielni, o którym mowa w § 4.
2. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych dla realizacji zadań określonych w ust. 1.
3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

#### **§ 10**

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa w Monitorze Spółdzielczym wydawanym przez Krajową Radę Spółdzielczą.

## **Dział 2      Członkowie, ich prawa i obowiązki**

### **Rozdział 1      Członkostwo w Spółdzielni**

#### **§ 11**

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Osoba fizyczna i prawna może być przyjęta w poczet członków jeżeli złoży na piśmie deklarację przystąpienia do Spółdzielni oraz spełnia jeden z następujących warunków:
  - 1) ubiega się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego (osoba fizyczna), własnościowego prawa do lokalu bądź odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu,
  - 2) ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego bądź garażu,
  - 3) ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego bądź garażu wraz ze związanymi z nim uprawnieniami w drodze dziedziczenia, zapisu lub umowy,
  - 4) przedłożyła prawomocny wyrok rozwodowy lub unieważnienie małżeństwa, a od uprawomocnienia się wyroku nie upłynęło więcej niż jeden rok,
  - 5) uzyskała odrębną własność lokalu w drodze przetargu.
5. Prawa i obowiązki osoby ubezwłasnowolnionej lub małoletniej reprezentuje wobec Spółdzielni przedstawiciel ustawowy.

#### **§ 12**

1. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji.
2. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
3. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać:
  - imię i nazwisko przystępującego oraz miejsce zamieszkania w przypadku osoby fizycznej a nazwę i siedzibę w przypadku osoby prawnej
  - ilość zadeklarowanych udziałów
  - stwierdzenie o jaki lokal mieszkalny, użytkowy czy garaż ubiega się przystępujący oraz dane dotyczące wkładów

Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym w Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.

#### **§ 13**

1. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd w trybie i na zasadach określonych w regulaminie przyjmowania członków, przydziału i zamiany mieszkań uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
2. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu.
3. Zarząd nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni:
  - 1) osobie, która nabyła odrębną własność do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wraz ze związanymi z nim uprawnieniami w drodze dziedziczenia, zapisu, licytacji, umowy, jeżeli odpowiada ona wymogom statutu,
  - 2) osobie, której przysługuje roszczenie na podstawie art. 15 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz osobie, która nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeżeli odpowiada ona wymaganiom statutu, chyba że roszczenie powstało w związku z wykluczeniem członka ze Spółdzielni, a przyczyny które spowodowały wykluczenie dotyczą tej osoby,
  - 3) osobie, której małżonek jest członkiem Spółdzielni.

4. W uzasadnionych przypadkach Zarząd kierując się dobrem Spółdzielni może odmówić przyjęcia w poczet członków.
5. Uchwała Zarządu o przyjęciu w poczet członków osób wymienionych w ust. 3 powinna być podjęta w terminie jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej.  
O decyzji Zarząd powinien powiadomić zainteresowaną osobę na piśmie do 14 dni od daty podjęcia uchwały.
6. W razie uchwały odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie odmowy oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.

#### § 14

1. Liczba członków przyjmowanych do Spółdzielni na zasadach ogólnych musi odpowiadać liczbie lokali mieszkalnych przewidzianych do budowy w wieloletnim programie inwestycyjnym Spółdzielni lub lokali mieszkalnych z odzysku.
2. Kolejność zaspokajania potrzeb lokalowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów, a następnie według daty przystąpienia do Spółdzielni.
3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 2 członek ma prawo do uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie nie mniejszym niż 14 dni przystąpi do zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa.
4. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 2 członek ma prawo do zawarcia umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie nie mniejszym niż 14 dni przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.
5. O możliwości i terminie przystąpienia i zawarcia umów o których mowa w ust. 3 i 4 członek powiadamiany jest pisemnie
6. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów, o których mowa w ust. 3 i 4 przez członków Spółdzielni przeprowadza przetarg nieograniczony na zbycie lokalu  
Przyjęcie tych osób w poczet członków następuje w kolejności daty złożenia wniosków przez te osoby.
7. Z osobą, której w wyniku podziału majątku wspólnego przypadła ekspektatywa ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu Spółdzielnia po przyjęciu jej w poczet członków zawiera umowę nadając jej numer odpowiadający numerowi umowy zawartej z członkiem, który tę ekspektatywę utracił.

## Rozdział 2      Wpisowe i udziały.

#### § 15

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany do wniesienia wpisowego i zadeklarowanych udziałów.
2. Wpisowe jest równe ¼ minimalnego wynagrodzenia, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. z 2002 roku Nr 200, poz. 1679 z zm.).
3. Udział wynosi 100 zł (sto zł).
4. Członek Spółdzielni obowiązany jest wnieść następującą liczbę udziałów:
 

1) osoba fizyczna ubiegająca się o lokal mieszkalny	jeden udział,
2) osoba fizyczna ubiegająca się o garaż	jeden udział,
3) osoba fizyczna ubiegająca się o lokal użytkowy	pięć udziałów,
4) osoba prawna ubiegająca się o lokal mieszkalny, użytkowy lub garaż z zastrzeżeniem § 11 pkt. 3	pięć udziałów
5. Wpisowe oraz zadeklarowane udziały osoba ubiegająca się o członkostwo, obowiązana jest wpłacić najpóźniej w dniu złożenia deklaracji członkowskiej,

6. Osoba, której członkostwo w spółdzielni ustało a która ponownie stara się o przyjęcie na członka Spółdzielni, obowiązana jest do wpłaty wpisowego oraz różnicy wysokości udziału jaki obowiązuje w dacie złożenia deklaracji członkowskiej a wysokością udziału jaki posiadała przed ustaniem członkostwa,
7. Członek zobowiązany jest do wpłacenia udziału na każde posiadane mieszkanie.
8. Wpisowe nie podlega zwrotowi,
9. W razie ustania członkostwa zwrot udziałów powinien być dokonany równocześnie ze zwrotem wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
10. Po śmierci członka Spółdzielni wypłaci udziały osobie wskazanej w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu,
11. Przedawnione udziały, przeznaczają się na zwiększenie pozostałych przychodów operacyjnych.

### **Rozdział 3      Prawa i obowiązki członków**

#### **§ 16**

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
  - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
  - 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
  - 3) prawo do otrzymania w sposób oznaczony w ustawie i statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i w statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
  - 5) prawo żądania w trybie przewidzianym w ustawie i statucie zwołania Walnego Zgromadzenia.
  - 6) prawo żądania w trybie określonym w ustawie i statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
  - 7) prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i statucie,
  - 8) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i statucie,
  - 9) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
  - 10) prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni,
  - 11) prawo żądania odpisu obowiązującego statutu oraz odpisu uchwalonych na jego podstawie regulaminów,
  - 12) prawo przeglądania rejestru członków,
  - 13) prawo do otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
  - 14) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
  - 15) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
  - 16) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
  - 17) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
  - 18) prawo żądania zawarcia umowy:
    - a) przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu
    - b) przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 19) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 20) korzystanie z innych praw określonych w statucie.

2. Koszty wydania dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 13 ponosi członek Spółdzielni występujący o te odpisy. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu i wydania kopi faktur i umów zawieranych z osobami trzecimi jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy. (art. 18 § 3 Prawa spółdzielczego).

### **§ 17**

Członek jest obowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany w terminie ustalonym przez Zarząd, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 4) uiszczać terminowo wymagane opłaty określone w ustawie, statucie i regulaminach Spółdzielni,
- 5) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka,
- 6) dbać o dobro Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
- 7) uczestniczyć w pokrywaniu strat spółdzielni stosownie do art. 19 § 2 Prawa Spółdzielczego,
- 8) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,
- 9) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie,
- 10) zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu,
- 11) zawiadomić Spółdzielnię o każdorazowej zmianie ilości osób zamieszkujących w lokalu,
- 12) na żądanie Spółdzielni zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądów instalacji, odczytów, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub lokali w dodatkowe urządzenia i instalacje,

## **Rozdział 4            Ustanie członkostwa**

### **§ 18**

Członkostwo Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka,
- 2) wykluczenia członka,
- 3) wykreślenia członka,
- 4) śmierci członka a w odniesieniu do osoby prawnej – w przypadku jej ustania,
- 5) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały spółdzielni, o której mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### **§ 19**

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi. Wypowiedzenie pod rygorem nieważności powinno być złożone na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu doręczenia Spółdzielni wypowiedzenia.  
Na uzasadniony wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
1. Za datę wystąpienia członka uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

## § 20

1. Członek może być wykluczony z członka Spółdzielni w wypadku, gdy z jego winy dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub zasadami współzycia społecznego.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności gdy członek:
  1. świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,
  2. poważnie narusza zasady współzycia społecznego,
  3. uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
  4. uporczywie uchyla się od wykonywania zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni, a w szczególności zalega z zapłatą należności za korzystanie z lokalu co najmniej 6 miesięcy,
  5. niewłaściwie korzysta z lokalu, dewastuje go lub uporczywie zakłóca spokój użytkownikom innych lokali,
  6. świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień,
  7. samowolnie dokonuje zmian niezgodnie z przeznaczeniem lokalu.

## § 21

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn od niego nie zawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności:
  1. jeżeli członek nie wpłacił w terminie wpisowego, udziału lub wymaganego wkładu,
  2. gdy członek utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni.
  3. zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
  4. utracił spółdzielcze prawo do lokalu wskutek uchwały Spółdzielni, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię,
  5. utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię,
  6. zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
  7. w wyniku orzeczenia sądowego,

## § 22

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną – ze skutkiem od dnia jej ustania.

## § 23

1. Wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru dokonuje Rada Nadzorcza po uprzednim wysłuchaniu zainteresowanego członka, powiadomionego na piśmie o terminie posiedzenia na 7 dni wcześniej.
2. Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu albo wykluczeniu ze Spółdzielni w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierował się organ Spółdzielni uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w ustawie i statucie.
3. Członek Spółdzielni ma prawo:
  - 1) odwołać się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia, w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia, albo
  - 2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem; przepisy art. 42 Prawa spółdzielczego stosuje się odpowiednio.
4. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, o którym mowa w ust.3 pkt 2, biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.
5. W wypadku wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członek Spółdzielni ma prawo być obecny przy

- rozpatrywaniu odwołania i popierać je. Do wniesienia odwołania i jego rozpatrzenia stosuje się postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
6. W przypadku gdy członek odwołał się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia i przed rozpatrzeniem odwołania członek zaskarżył uchwałę do sądu postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
  7. Wykluczenie lub wykreślenie stają się skuteczne z chwilą:
    - 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia,
    - 2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej,
    - 3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
    - 4) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

## **Rozdział 5            Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.**

### **§ 24**

1. Postępowaniem wewnątrz spółdzielczym objęte są sprawy wynikające ze stosunku członkostwa.
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 21 dni.  
O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
3. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie i pouczyć o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niedotrzymania tego terminu.  
Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odpis uchwały odwołującemu się wraz z uzasadnieniem na piśmie w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.  
Uchwała Rady Nadzorczej w trybie odwoławczym, w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jest ostateczna.
5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w ciągu 14 dni od dnia otrzymania tej uchwały wraz z uzasadnieniem na piśmie.
6. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.  
Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.  
Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
7. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 1 miesiąca, a odwołujący się usprawiedliwi niedotrzymanie terminu wyjątkowymi okolicznościami.

## **Dział 3            Organy Spółdzielni**

### **§ 25**

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

2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust.1 pkt 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.  
Odwołanie członka organu, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Kandydaci do Rady Nadzorczej i Zarządu składają oświadczenie pisemne iż nie naruszają zakazu konkurencji.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw kandydatowi lub uchwale.
5. Członek - osoba fizyczna - nie posiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych nie może być członkiem organów Spółdzielni.
6. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 oraz sposób i zasady podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy tych organów.

## **Rozdział 1           Walne Zgromadzenie.**

### **§ 26**

Walne zgromadzenie działa na podstawie:

- ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze,
- ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych,
- ustawy z dnia 14 czerwca 2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw,
- statutu Spółdzielni.

### **§ 27**

1. Walne zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie może być podzielone na części, gdy liczba członków przekroczyła 500. Decyzję w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza.
3. Rada Nadzorcza ustala zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikających z zamieszkiwania w określonych zespołach nieruchomości. Dotyczy to również członków, którzy uzyskali członkostwo w trybie art. 3 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Członkowie nie posiadający prawa do lokalu(oczekujący) mogą być wydzieleni w odrębną część Walnego Zgromadzenia.

### **§ 28**

1. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście.
2. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu mogą uczestniczyć we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia – udział w głosowaniu biorą tylko na części, która obejmuje rejon ich zamieszkania.
4. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
5. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu przedstawiciela ustawowego. Przedstawiciel ustawowy nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
6. Członek ma prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

## **§ 29**

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych, podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 7) oznaczenie najwyższej kwoty zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
- 10) uchwalanie zmian Statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do działań w tym zakresie,
- 12) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia oraz regulaminu Rady Nadzorczej,
- 14) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 15) rozpatrywanie wniosków wynikających z protokołu polustracyjnego.

## **§ 30**

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej 1/10 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust. 3 zwołuje się w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy spółdzielni zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.
7. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub pierwszej jego części.

## **§ 31**

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie Spółdzielni, Związek Rewizyjny, w którym zrzeszona jest Spółdzielnia oraz Krajowa Rada Spółdzielcza powinni być zawiadomieni na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem zebrania lub jego pierwszej części.
2. 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.

3. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady, w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

### § 32

1. Projekty uchwał i żądania umieszczenia określonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni. Projekty uchwał w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed zebraniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo do zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu lub każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
5. Uzupełniony porządek obrad Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni, oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

### § 33

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości w terminach i w sposób określony w § 31.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
3. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
4. Warunek, o którym mowa w ust. 3 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków, lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
5. Walne zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.  
Większość kwalifikowana wymagana jest:
  - a) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
  - b) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
  - c) 2/3 głosów w sprawie połączenia spółdzielni,
  - d) 3/4 głosów w sprawie podziału Spółdzielni,
  - e) 3/4 głosów w sprawie likwidacji Spółdzielni.
6. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.

### § 34

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębne prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz.  
Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

### § 35

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybierane są zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
  - 1) Komisję mandatowo – skrutacyjną w składzie co najmniej 3 osób.

Do zadań komisji należy:

- a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych – członków Spółdzielni, oraz pełnomocników członków z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych lub pozbawionych zdolności do czynności prawnych,
  - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
  - c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.
- 2) Komisję wnioskową w składzie 3 osób.  
Do zadań Komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na:
- wnioski kwalifikujące się do przyjęcia, w takim przypadku należy wskazać organ Spółdzielni odpowiedzialny za realizację,
  - wnioski kwalifikujące się do odrzucenia.
- 3) Inne komisje w miarę potrzeby.
2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
  3. Komisje sporządzają protokół ze swojej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
  4. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
  5. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.

### § 36

1. Po przedstawieniu spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.
2. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 3 minut.
3. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu, Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielny poza kolejnością.
4. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący odbiera mu głos.
5. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
6. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w sprawach:
  - 1) sposobu głosowania,
  - 2) głosowania bez dyskusji,
  - 3) zakończenia dyskusji,
  - 4) zamknięcia listy mówców,
  - 5) zarządzenia przerwy,
8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
9. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.
10. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie niezależnie od zgłaszanych wniosków, oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.

### § 37

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia lub każdej jego części sporządza się w ciągu 7 dni od dnia odbycia protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia lub każdej jego części są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły Walnego Zgromadzenia lub każdej jego części przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.
4. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

### § 38

Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub w statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

### § 39

1. W przypadku podziału Walnego Zgromadzenia na części w ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, Kolegium w składzie: przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokołów tych zebrań, autoryzują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte.
2. Kolegium wybiera ze swego grona Przewodniczącego.
3. Protokół z obrad kolegium, które autoryzowało treść podjętych uchwał oraz potwierdziło, które uchwały zostały podjęte, podpisują przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
4. Protokół, o którym mowa w ust. 3 stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.
5. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

### § 40

Szczegółowe zasady wyboru Rady Nadzorczej określa Regulamin Walnego Zgromadzenia.

### § 41

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym przeprowadzonym analogicznie jak przy wyborach większością 2/3 głosów członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu lub we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub każdej jego części był przewidziany punkt dotyczący odwołania Członków Rady Nadzorczej.

### § 42

Postanowienia § 40 mają zastosowanie przy wyborach delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz delegata na Kongres Spółdzielczości.

### § 43

Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu oddzielnie w sposób jawny.

### § 44

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. O tym czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka może zdecydować wyłącznie sąd w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.

## **Rozdział 2 Rada Nadzorcza.**

### § 45

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały we wszystkich sprawach Spółdzielni, które nie są zastrzeżone do kompetencji pozostałych organów Spółdzielni.

#### **§ 46**

1. Rada Nadzorcza składa się z 11 członków, wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród obecnych członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni wskazana przez osobę prawną.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić:
  - 1) pracownicy Spółdzielni,
  - 2) członkowie zalegający z opłatami za używanie mieszkania,
  - 3) członkowie, którzy zbyli mieszkanie i nie mieszkają w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubaczowie.

#### **§ 47**

1. Członek Rady Nadzorczej nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni, bądź uczestniczyć jako członek władz w tych podmiotach, z którymi Spółdzielnię wiążą umowy o dostawy, roboty lub usługi. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. W przypadku naruszenia zakazu konkurencji, o którym mowa w ust. 1 Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności.
3. O uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszonych członka Rady Nadzorczej z jej składu rozstrzyga najbliższe Walne Zgromadzenie.

#### **§ 48**

1. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady Nadzorczej na następną kadencję.
2. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż 2 kolejne kadencje.

#### **§ 49**

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.

Wygaśnięcie mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
- 2) zrzeczenia się mandatu,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 4) odwołania pełnomocnika przez osobę prawną,
- 5) zalegania w opłatach za używanie mieszkania przez okres 3-ch miesięcy i więcej.

#### **§ 50**

W miejsce członka Rady Nadzorczej, którego mandat wygasł wchodzi osoba, która w wyborach Rady Nadzorczej otrzymała kolejno największą ilość głosów, ale nie weszła do składu Rady Nadzorczej z uwagi na jej liczebność zgodnie z Regulaminem Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 51**

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
    - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
    - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
  - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,

- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
  - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 6) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 7) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy takich czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni przy takich czynnościach wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
  - 8) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy,
  - 9) uchwalanie regulaminu Zarządu,
  - 10) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa oraz rozpatrywanie skarg na jego działalność,
  - 11) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
  - 12) uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni,
  - 13) uchwalanie regulaminów: używania lokali w budynkach spółdzielczych oraz porządku domowego,
  - 14) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
  - 15) uchwalanie zasad rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 16) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
  - 17) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, przydziału i zamiany mieszkań,
  - 18) uchwalanie regulaminu organizowania wszelkich przetargów organizowanych przez Spółdzielnię,
  - 19) podejmowanie uchwał w sprawie nieodpłatnego przekazywania obiektów infrastruktury technicznej,
  - 20) wyrażanie zgody na zarządzanie nieruchomościami na zlecenie oraz nieruchomościami niemieszkalnymi, które to nieruchomości nie są własnością Spółdzielni.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni,
  3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

#### **§ 52**

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej w terminie nie później niż 7 dni od dnia wyborów.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

#### **§ 53**

W posiedzeniach Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć członkowie Zarządu i zaproszeni goście.

#### **§ 54**

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

#### **§ 55**

Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona komisje stałe lub czasowe.

#### **§ 56**

1. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń.

2. Ustala się następującą wysokość wynagrodzenia o którym mowa w ust. 1:
  - 1) Przewodniczący Rady – 45 % minimalnego wynagrodzenia za pracę,
  - 2) Członkowie Prezydium – 30 % minimalnego wynagrodzenia za pracę.
  - 3) pozostali członkowie Rady – 20 % minimalnego wynagrodzenia za pracę.
3. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie Rady nie odbywa się to wynagrodzenie o którym mowa w ust. 1 członkom Rady nie przysługuje.
4. Wewnętrzna strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

### **Rozdział 3 Zarząd.**

#### **§ 57**

1. Zarząd składa się z 3 osób, w tym prezesa i jego zastępcy oraz jednego członka nieetatowego.
2. Prezes Zarządu lub Z-ca Prezesa winien posiadać licencję zawodową zarządcy nieruchomości.
3. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać umiejętność kierowania i organizowania pracy w podmiotach gospodarczych oraz znajomość problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.
4. Członków Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza – odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.  
Do powołania wymagana jest bezwzględna większość głosów, przy obecności co najmniej  $\frac{3}{4}$  członków Rady.  
Do odwołania członka Zarządu wymagane jest  $\frac{2}{3}$  ważnie oddanych głosów.  
Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium, przy czym uchwała w tej sprawie wymaga  $\frac{3}{4}$  ważnie oddanych głosów.
5. Z członkami Zarządu Prezesem i jego Zastępcą zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
6. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
7. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego w Spółdzielni na podstawie powołania, prawo do odwołania go ze stanowiska pracy przysługuje Zarządowi Spółdzielni.
8. Członek Zarządu nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni, bądź uczestniczyć jako członek władz w tych podmiotach, z którymi Spółdzielnię wiążą umowy o dostawy, roboty lub usługi.  
Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania członka Zarządu oraz powoduje inne skutki przewidziane w odrębnych przepisach.

#### **§ 58**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich uchwał nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni,
  - 2) zawieranie umów o spółdzielczym lokatorskim prawie do lokalu mieszkalnego,
  - 3) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu,
  - 4) zawieranie umów o przeniesieniu własności lokalu,
  - 5) zawieranie umów najmu lokali,
  - 6) zawieranie umów o przekształcenie z lokatorskiego na własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 7) określenie przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w nieruchomości Spółdzielni,
  - 8) sporządzanie projektów planów gospodarczych,
  - 9) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 10) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,

- 11) sporządzanie rocznych sprawozdań gospodarczych i finansowych, przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia,
  - 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 13) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 14) udzielanie pełnomocnictw,
  - 15) ustalanie wysokości opłat za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże zgodnie z zasadami ustalonymi przez Radę Nadzorczą,
  - 16) współdziałanie z organami władzy rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

#### **§ 59**

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki.  
Osoba kierująca bieżącą działalnością Spółdzielni jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu kodeksu pracy.
2. Postanowienia ust. 1 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.
3. Zarząd może udzielić pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

#### **§ 60**

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach; w okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 61**

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają co najmniej dwaj członkowie Zarządu, względnie członek zarządu i pełnomocnik w sprawach przewidzianych zakresem udzielonego pełnomocnictwa.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

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

#### **§ 62**

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

5. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
  - 1) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
  - 2) podmiot zawarł umowę ze Spółdzielnią o świadczenie usług lub dostawy.
6. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4 – Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o jego zawieszeniu w pełnieniu czynności.
7. Zarząd w terminie 6 tygodni zwołuje Walne Zgromadzenie lub jego pierwszą część w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołania zawieszonoego członka Rady Nadzorczej.

### **§ 63**

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu, oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim, albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

## **Dział 4 Tytuły prawne do lokali.**

### **§ 64**

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
- 2) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, o także ułamkowego udziału w we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

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

### **§ 65**

1. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie, w statucie i w regulaminach Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Umowa o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
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 umowy pomiędzy członkiem a Spółdzielnią.  
Do spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych istniejących w dniu wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się przepisy ustawy oraz niniejszego Statutu.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

8. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
9. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni – osoby prawnej.
10. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek jest obowiązany do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
11. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

#### **§ 66**

1. Z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynku nowo budowanym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.  
Umowa taka zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie podstawą ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) określenie zasad ustalania kosztów budowy lokalu,
  - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
4. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w ust. 1 pkt 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
5. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

#### **§ 67**

1. W przypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku od dnia ustania członkostwa deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zobowiązaniem o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni na zasadach określonych w ust. 1 – 3 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
5. W przypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu, osobom o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o budowę lokalu, nie później niż w okresie 1 roku.

### § 68

1. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
  - 1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
  - 2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, co najmniej za 6 miesięcy.
2. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje obojgu małżonkom, spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 1, wobec jednego albo obojga małżonków.
3. Z chwilą, gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 1 i 2, stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.
4. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, stosuje się odpowiednio postanowienia § 23 statutu.

### § 69

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznacza im dodatkowy termin nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach jakie może spowodować jego niezachowanie.  
Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

### § 70

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom przypada drugiemu małżonkowi.  
Małżonek ten jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską.
2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o której mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznacza mu dodatkowy termin nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach jakie może spowodować jego niezachowanie.  
Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców zmarłego do dziedziczenia wkładu mieszkaniowego.

### § 71

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 69 roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 70 i 71 roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie deklaracji członkowskiej w terminie jednego roku wraz z pisemnym zobowiązaniem gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich, albo z byłym członkiem.. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

#### § 72

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa, roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują: małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie deklaracji członkowskiej w terminie jednego roku wraz z pisemnym zobowiązaniem gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

#### § 73

1. Spółdzielnia może ustanowić na rzecz członka ponownie przyjętego do Spółdzielni nowe spółdzielcze lokatorskie prawo do zajmowanego lokalu, jeśli w terminie 6 miesięcy ustaly przyczyny będące podstawą pozbawienia członkostwa i wygaśnięcia prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek obowiązany jest uregulować zadłużenie z tytułu opłat za używanie lokalu i zwrócić koszty sądowe poniesione przez Spółdzielnię, jeżeli takie występują.

## Rozdział 2 Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

#### § 74

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 nieważne.
4. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

#### § 75

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 przysługiwało wspólnie przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

#### § 76

1. W przypadku długotrwałych zaległości z pokrywaniem kosztów, o których mowa w ustawie i w statucie, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.
2. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.
3. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

#### § 77

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą 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.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

### Rozdział 3 Odrębna własność lokalu.

#### § 78

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o uzyskanie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - 5) określenie innych cech lokalu, które będą miały wpływ na jego funkcję i wartość,
  - 6) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

#### § 79

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 78, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

### **§ 80**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał warunków zawartej umowy co z kolei uniemożliwia lub poważnie utrudnia dalszą realizację zadania inwestycyjnego.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód chyba że strony postanowią inaczej.

### **§ 81**

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

### **§ 82**

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

### **§ 83**

Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

### **§ 84**

1. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku położonym w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

## **Rozdział 4 Najem lokali.**

### **§ 85**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne.
  - 1) wybudowane specjalnie z przeznaczeniem na wynajem,
  - 2) inne mieszkania uprzednio wynajmowane.
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 lokali.
6. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **§ 86**

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.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.

## **Rozdział 5            Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków.**

### **§ 87**

Członek nie mający zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych to który:

- 1) nie posiada żadnego mieszkania,
- 2) oczekuje na realizację przez Spółdzielnię zamiany mieszkania dotychczas zajmowanego.

### **§ 88**

1. Kolejność zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów, a następnie według daty przystąpienia do Spółdzielni.
2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do uzyskania w budynkach nowobudowanych:
  - 1) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 2) prawa odrębnej własności lokalu.
3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.
4. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 3 członek powiadamiany jest w formie pisemnej.
5. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów, o których mowa w ust. 3 przez członków, Spółdzielnia przedkłada ofert innym osobom. Przyjęcie tych osób w poczet członków następuje w kolejności daty złożenia wniosków przez te osoby.

### **§ 89**

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu Spółdzielnia zadysponuje na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu, jeżeli do lokalu nie istnieją roszczenia określone w § 71 i 72 statutu.
2. Pierwszeństwo w nabyciu lokali mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu, i wniosą wkład w wysokości wartości rynkowej tego lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący.
3. W przypadku braku chętnych z pośród członków, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych Spółdzielnia może do lokali o których mowa w ust. 1 ustanowić prawo odrębnej własności w drodze przetargu nieograniczonego.

Warunkiem zawarcia umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności na rzecz osoby, która wygrała przetarg jest przystąpienie na członka Spółdzielni.
4. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może być zadysponowany przez Spółdzielnię na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu w drodze przetargu nieograniczonego.
5. Zawiadomienia o przetargu Spółdzielnia zamieszcza w prasie regionalnej, oraz na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni. w terminie nie krótszym niż 14 dni przed terminem przetargu. Spółdzielnia może umieszczać ogłoszenia o przetargu również w innej formie.

## **Rozdział 6            Zamiana lokali.**

### **§ 90**

Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego lokalu mieszkalnego w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego.

### **§ 91**

Zamiana dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu.

## **Dział 5 Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.**

### **Rozdział 1 Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu nowo budowanego.**

#### **§ 92**

Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.

#### **§ 93**

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 64 dokonuje się w dwóch etapach:
  - 1) wstępnie – na podstawie dokumentacji projektowo – kosztorysowej,
  - 2) ostatecznie – po zakończeniu realizacji danego przedsięwzięcia inwestycyjnego, ale nie później niż 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:
  - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
  - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczane jako koszty danej inwestycji,
  - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które ewidencjonowane wspólnie i rozliczane metodami pośrednimi,
  - 4) określone metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo – usługowych,
  - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania – proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania,
  - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno użytkowych (atrakcyjność),

#### **§ 94**

1. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo budowanych zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.
2. Jeżeli wstępnie pobrany wkład okaże się wyższy od wkładu ustalonego w rozliczeniu ostatecznym nadpłata powinna być zwrócona członkowi, a jeżeli okaże się niższy członek powinien dokonać wpłaty uzupełniającej w terminie określonym przez Spółdzielnię.

#### **§ 95**

1. Członek, ubiegający 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 lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkłady mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

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

#### **§ 96**

1. Członek ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.  
Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej a jego lokal.
2. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

#### **§ 97**

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego z waloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.
2. Jeżeli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeżeli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

## **Rozdział 2           Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu „z odzysku”.**

#### **§ 98**

1. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie – realizujący roszczenie w trybie § 71 i 72 statutu wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie w związku z realizacją zamiany mieszkań wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

#### **§ 99**

1. Członek, o którym mowa w § 89 ust. 2 statutu, ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości wartości rynkowej lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

### § 100

1. Członek, uzyskujący w trybie, o którym mowa w § 89 ust. 3 statutu, prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.
2. Członek, uzyskujący w trybie, o którym mowa w § 85 ust. 4 statutu, prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

## Rozdział 3 Rozliczenia z tytułu wkładu w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.

### § 101

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 większa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 66 ust. 1 pkt. 1 statutu, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy.

Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 121 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

3. Warunkiem wypłaty kwoty, o której mowa w ust. 2 jest opróżnienie lokalu.

### § 102

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach określonych w niniejszym statucie. W przypadku gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
2. Po wygaśnięciu prawa do lokalu, członek oraz osoby z nim zamieszkałe, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa i przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia im lokalu zamiennego.
3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowanego wg procentu wniesionego wkładu do pierwotnych kosztów budowy w stosunku do wartości rynkowej lokalu na dzień wygaśnięcia prawa. Wartość rynkową lokalu ustala rzeczoznawca majątkowy wybrany przez Zarząd Spółdzielni. Koszty wyceny pokrywa zainteresowany członek.
4. W powyższym rozliczeniu nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
5. Roszczenie o wypłatę wkładu albo jego części staje się wymagane z chwilą opróżnienia lokalu.
6. Z przysługującej kwoty wkładu mieszkaniowego Spółdzielnia może pokryć wszelkie należności przysługujące od członka na dzień opróżnienia lokalu.
7. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi lub spadkobiercom z tytułu udziału i wkładu mieszkaniowego powinna być dokonana w terminie do 1 roku od dnia wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, zaś w przypadku wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku nie później niż w ciągu 1 roku od dnia zawiadomienia przez osobę uprawnioną o zakończeniu postępowania spadkowego i przedstawienia Spółdzielni prawomocnego postanowienia sądu o stwierdzeniu nabycia spadku.

### **§ 103**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w związku z realizacją zamiany mieszkania Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na dany lokal części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy wraz z odsetkami.
2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą w wyniku zamiany spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu w wyniku zamiany.

### **§ 104**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu część wkładu budowlanego, a przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu potrąca się kwotę nie spłaconego kredytu wraz z odsetkami, oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 121 statutu.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

## **Dział 6 Przekształcanie tytułów prawnych do lokali.**

### **Rozdział 1 Zasady ogólne.**

#### **§ 105**

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony do żądania aby Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.
2. Członek lub osoba nie będąca członkiem, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest uprawniony do żądania aby Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.
3. Najemca lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemca pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, albo ponieśli je jego poprzednicy prawni jest uprawniony do żądania aby Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

#### **§ 106**

1. Spółdzielnia zawiera umowę notarialną przeniesienia własności lokali w ciągu 3 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 roku o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto – księgowym obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

### § 107

W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie Ustawy z dnia 30 listopada 1995 roku o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych – przekształcenia dokonuje się na warunkach finansowych określonych w wymienionej ustawie.

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

### § 108

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, których mowa w § 66 ust. 1 pkt. 1 statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt. 2,
- 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków.
- 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 121 statutu.

## **Rozdział 3 Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie nie będącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu : mieszkalnego, użytkowego, garażu.**

### §109

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

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 121 statutu.

### § 110

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

## **Rozdział 4 Przekształcenie najmu lokalu użytkowego oraz pracowni twórców.**

### **§ 111**

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę:

- 1) spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

## **Dział 7 Gospodarka Spółdzielni.**

### **Rozdział 1 Zasady ogólne.**

#### **§ 112**

1. Spółdzielnia jest zarządcą nieruchomości, których jest właścicielem lub współwłaścicielem, a także tych nieruchomości, w których właścicielami wyodrębnionych nieruchomości są członkowie Spółdzielni.
2. Spółdzielnia zarządza także nieruchomościami będącymi jej własnością, a w szczególności:
  - 1) nieruchomościami służącymi prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej usługowej, społecznej, oświatowo – kulturalnej, administracyjnej i innej zabudowanymi budynkami i innymi urządzeniami,
  - 2) nieruchomościami zabudowanymi urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli, z zastrzeżeniem art. 49 Kodeksu Cywilnego,
  - 3) nieruchomościami niezabudowanymi.

#### **§ 113**

1. Spółdzielnia prowadzi bezwynikową działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
3. Umorzenie środków trwałych, finansowanych bezpośrednio z funduszu zasobowego oraz z funduszu wkładów mieszkaniowych, obciąża odpowiednio te fundusze.
4. Roczne sprawozdanie finansowe badane jest przez biegłego rewidenta wybranego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni zgodnie z ustawą o rachunkowości.

#### **§ 114**

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz prowadzenie działalności inwestycyjnej i społecznej.

#### **§ 115**

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze własne:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
  - 4) fundusz wkładów budowlanych,

2. Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze własne:
  - 1) fundusze remontowe wyodrębnione,
  - 2) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych
3. Spółdzielnia tworzy inne fundusze własne na podstawie uchwał Rady Nadzorczej w ramach obowiązujących przepisów.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą z wyjątkiem ZFŚS, którego zasady tworzenia i gospodarowania określają odrębne przepisy.

#### **§ 116**

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Rada Nadzorcza określa w miarę potrzeby w regulaminach zasady gospodarki finansowej Spółdzielni.

#### **§ 117**

Zarząd Spółdzielni prowadzi obrębnie dla każdej nieruchomości :

1. ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów o których mowa w § 121 Statutu,
2. ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

## **Rozdział 2            Inwestycje mieszkaniowe.**

#### **§ 118**

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno – finansowych przez Radę Nadzorczą
2. Założenia organizacyjno – finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
  - 1) krąg osób, na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
  - 2) standard techniczny i funkcjonalno – użytkowy budynków i lokali,
  - 3) źródła finansowania inwestycji,
  - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Plan rzeczowo – finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.
4. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

## **Dział 8            Używanie lokali i opłaty.**

#### **§ 119**

1. Przydzielony członkowi lokal może być używany na cele wyłącznie określony w umowie.
2. Członek który zamieszkał w przydzielonym mu lokalu mieszkalnym, może wynająć lub oddać w bezpłatne używanie część lub całość lokalu.
3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.
4. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, może ten lokal w całości lub w części wynająć lub oddać w bezpłatne używanie tylko za zgodą Zarządu Spółdzielni.

## § 120

Zasady używania lokali w domach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## § 121

1. Użytkownicy lokali wnoszą opłaty na pokrycie przypadających na te lokale kosztów eksploatacji i innych opłat związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Opłaty mogą obejmować następujące składniki:
  - 1) eksploatacja i odpis na fundusz remontowy lokali mieszkalnych lokatorskich, własnościowych oraz innych stanowiących własność Spółdzielni,
  - 2) eksploatacja i odpis na fundusz remontowy lokali mieszkalnych stanowiących odrębną własność członków i właścicieli nie będących członkami,
  - 3) eksploatacja i odpis na fundusz remontowy lokali użytkowych własnościowych,
  - 4) eksploatacja i odpis na fundusz remontowy lokali użytkowych wynajmowanych,
  - 5) eksploatacja i odpis na fundusz remontowy lokali użytkowych stanowiących odrębną własność członków i właścicieli nie będących członkami.  
Wysokość opłat zależna jest od zakresu sprawowania eksploatacji zasobów i dostaw mediów,
  - 6) opłaty za korzystanie z energii cieplnej, c.o. i ccw,
  - 7) opłaty za dostawę zimnej wody dla lokali nie posiadających wodomierzy,
  - 8) opłaty za wywóz nieczystości,
  - 9) opłaty na odpisy funduszy remontowych specjalnych,
  - 10) opłaty za najem lokali mieszkalnych,
  - 11) odszkodowania za bezumowne użytkowanie lokali,
  - 12) część kosztów zarządu ogólnego przypadających na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi,
  - 13) pozostałe koszty związane z gospodarką mieszkaniową,
  - 14) opłaty związane z ponoszeniem kosztów dotyczących wdrożenia ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w części nie podlegającej refundacji.
3. Jednostkami rozliczeniowymi opłat są wielkości w m<sup>2</sup>, p.u. bądź ilość zamieszkałych osób.
4. Wysokość opłat za lokale mieszkalne do których członkowie posiadają spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu ustalane są na podstawie przewidywanych kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych i kosztów usług komunalnych i innych.
5. Opłaty za lokale mieszkalne stanowiące własność odrębną członków i właścicieli nie będących członkami spółdzielni ustalane są w wysokości określonej w ust.4, chyba że zakres usług eksploatacyjnych i dostaw mediów jest inny bądź gdy część ponoszonych kosztów eksploatacji i mediów dotyczących zasobów stanowiących mienie spółdzielni jest pokrywana innymi przychodami z innej działalności np. usługowej, produkcyjnej, najmu lokali itp.
6. Wysokość opłat za eksploatację lokali użytkowych może być ustalana powyżej rzeczywistych kosztów eksploatacji i koszty dostawy mediów ze względu na większą intensywność użytkowania.
7. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w poszczególnych nieruchomościach łącznie z pozostałymi kosztami i przychodami operacyjnymi, finansowymi i wyników nadzwyczajnych przechodzi do rozliczenia na rok następny.
8. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów i ustalania opłat określa Rada Nadzorcza Spółdzielni w Regulaminie gospodarki zasobami mieszkaniowymi lub odrębnych uchwałach.
9. Opłaty z tytułu spłaty kredytów i odsetek regulują odrębne przepisy.
10. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
11. Opłaty o których mowa w § 121 Statutu powinny być uiszczane co miesiąc z góry do końca każdego miesiąca.
12. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji przydzielonego lokalu a ustaje z dniem zakończenia remontu lokalu przed oddaniem go następnemu członkowi, a gdy wykonanie remontu zostało zlecone Spółdzielni – nie później niż po upływie trzydziestu dni od opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.

13. Opłaty za mieszkania i lokale użytkowe pozostawione do dyspozycji przed 15-tym dniem miesiąca – pobierane są za cały miesiąc, natomiast po 15 dniu miesiąca – od pierwszego dnia miesiąca następnego.
14. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe.
15. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu.
16. Wszelkie reklamacje nie zwalniają członka z wnoszenia wymaganych opłat.

#### **§ 122**

1. Spółdzielnia może pobierać inne opłaty oprócz wymienionych w § 121.
2. Wysokość opłat o których mowa w ust. 1 uchwała Rada Nadzorcza.

## **Dział 9      Postanowienia końcowe**

#### **§ 123**

1. Postanowienia niniejszego statutu nie naruszają praw już nabytych.
2. Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenia Członków z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.
3. Traci moc statut Spółdzielni z dnia 27.12.2007 r.

#### **§ 124**

Niniejszy Statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu 16.04, 17.04, 18.04, 19.04.2013r. z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.