

**STATUT**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**  
**"DIAMENT"**  
**W PIEKARACH ŚLĄSKICH**

**Spis treści**

**CZĘŚĆ OGÓLNA**

<b>DZIAŁ I</b>	Przepisy wstępne	str. 2
<b>DZIAŁ II</b>	Członkowie	str. 3
<b>DZIAŁ III</b>	Prawa i obowiązki członków	str. 6
<b>DZIAŁ IV</b>	Ustanie członkostwa	str. 8
<b>DZIAŁ V</b>	Wpisowe, udziały i wkłady	str.11
<b>DZIAŁ VI</b>	Postępowanie wewnątrz spółdzielcze	str.12
<b>DZIAŁ VII</b>	Organy Spółdzielni	str.13
	A. Walne zgromadzenie Członków	str.13
	B. Rada Nadzorcza	str.17
	C. Zarząd	str.20
	D. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	str.22
<b>DZIAŁ VIII</b>	Gospodarka Spółdzielni i jej fundusze	str.23
<b>DZIAŁ IX</b>	Lustracja	str.25

**CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA**

**Prawa do lokalu**

<b>DZIAŁ I</b>	Postanowienia ogólne	str.26
<b>DZIAŁ II</b>	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	str.27
<b>DZIAŁ III</b>	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	str.31
<b>DZIAŁ IV</b>	Prawo odrębnej własności lokalu	str.34
<b>DZIAŁ V</b>	Najem lokali	str.36
<b>DZIAŁ VI</b>	Używanie lokali i opłaty	str.37
<b>DZIAŁ VII</b>	Rozliczenie z tytułu udziałów, wpłat i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu	str.40
<b>DZIAŁ VIII</b>	Przepisy przejściowe i końcowe	str.40

# TEKST JEDNOLITY

---

## CZĘŚĆ OGÓLNA

### DZIAŁ I: PRZEPISY WSTĘPNE

#### § 1

Nazwa spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa "Diament", zwana dalej „Spółdzielnią”.

#### § 2

1. Siedzibą spółdzielni jest miasto Piekary Śląskie.
2. Spółdzielnia działa na terenie województwa śląskiego.
3. Czas trwania spółdzielni jest nieoznaczony.

#### § 3

1. Celem spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczenie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności spółdzielni jest:
  - 1/ budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych
  - 2/ budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych
  - 3/ budowanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów i udzielanie pomocy członkom w realizacji inwestycji mieszkaniowych
  - 4/ budowanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu
  - 5/ kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
  - 6/ wynajem nieruchomości na własny rachunek
  - 7/ zarządzanie na zlecenie nieruchomościami mieszkalnymi
  - 8/ zarządzanie na zlecenie nieruchomościami niemieszkalnymi
  - 9/ obsługa nieruchomości mieszkalnych i niemieszkalnych stanowiących mienie spółdzielni
  - 10/ prowadzenie działalności spółdzielczej, oświatowej i kulturalnej
  - 11/ realizację przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego

## **TEKST JEDNOLITY**

---

12/ prowadzenie działalności gospodarczej w celu pozyskania dodatkowych środków finansowych dla potrzeb zarządzania nieruchomościami mieszkalnymi

13/ zagospodarowanie, wynajem i pozostała obsługa nieruchomości

3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy Prawo Spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwanej dalej Ustawą, innych ustaw, niniejszego Statutu i ustanowionych na jego podstawie regulaminów.
4. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie, może także współdziałać na podstawie umów z właściwymi gminami, organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe i cywilne oraz zawierać umowy w przedmiocie zarządzania nieruchomością, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z celem, o którym mowa wyżej w ust.2
5. Dochody spółdzielni uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi i z innych źródeł przychodów przeznaczają się na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych, inne cele statutowe.
6. Spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.

### **§ 4**

Majątek spółdzielni jest własnością jej członków.

## **DZIAŁ II: CZŁONKOWIE**

### **§ 5**

1. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, lub prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
3. Członkiem spółdzielni może być osoba prawna, jednak takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Osoba fizyczna może być przyjęta do spółdzielni, jeśli:
  - 1/ zgromadziła środki na wkład mieszkaniowy i ubiega się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
  - 2/ zgromadziła środki na wkład budowlany i ubiega się o ustanowienie odrębnej własności lokalu

## TEKST JEDNOLITY

---

- 3/ ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem własnościowego prawa do lokalu, bądź wkładu budowlanego wraz ze związanymi z nim uprawnieniami w drodze dziedziczenia, zapisu lub umowy
- 4/ jest małżonkiem członka spółdzielni i uiszcza wpisywałe i udziały,
- 5/ przedłożyła prawomocny wyrok rozwodowy lub unieważnienia małżeństwa z członkiem spółdzielni, a od uprawomocnienia się wyroku nie upłynęło więcej niż rok.
5. Osoba prawna może być przyjęta do spółdzielni, jeśli:
  - 1/ wniesie pełny wkład budowlany
  - 2/ nie jest organizacją polityczną
6. Osoba wykluczona z członkostwa w związku z zaległościami w opłatach za użytkowanie lokalu, lub ze spłatą kredytu, która nadal zajmuje dotychczasowy lokal, może być przyjęta w poczet członków i ubiegać się o spółdzielcze lokatorskie prawo do zajmowanego mieszkania.
7. Warunkiem ubiegania się o przyjęcie w poczet członków i prawo do lokalu jest:
  - spłacenie całego zadłużenia wraz z odsetkami i kosztami postępowania sądowego, oraz egzekucyjnego,
  - terminowe opłacenie należności za korzystanie z lokalu przez okres, co najmniej 12 miesięcy od daty spłacenia całego zadłużenia
  - złożenie stosownego wniosku i deklaracji

### § 6

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji. Deklaracja musi być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów zgodnie z § 19 oraz dane dotyczące wkładów. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym spółdzielni wskazać osobę, której spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.
2. W poczet członków spółdzielni przyjmuje Zarząd.
3. Decyzje o przyjęciu w poczet członków osób, o których mowa w § 5 podejmuje Zarząd w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji.
4. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia musi zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej, w terminie jednego miesiąca od dnia otrzymania zawiadomienia.
5. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna.

## **TEKST JEDNOLITY**

---

### **§ 7**

Zarząd nie może odmówić przyjęcia do spółdzielni:

- 1/ osobie, która nabyła odrębną własność lokalu, własnościowe prawo do lokalu lub wkład budowlany wraz ze związanymi z nim uprawnieniami, jeśli odpowiada ono wymogom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
- 2/ osobie, której przysługuje roszczenie na podstawie art. 13 ust.1, art. 14 ust. 1 i 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, chyba że roszczenie to powstało w związku z wykreśleniem lub wykluczeniem członka,
- 3/ osobie, której małżonek jest członkiem spółdzielni,

### **§ 8**

1. Z członkiem ubiegającym się o lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego spółdzielnia obowiązana jest zawrzeć stosowną umowę w ciągu 3 miesięcy od daty przyjęcia w poczet członków.
2. Z członkiem ubiegającym się o odrębną własność lokalu spółdzielnia zobowiązana jest zawrzeć umowę o budowę lokalu, w ciągu 3 miesięcy od daty przyjęcia w poczet członków.
3. Umów nie zawiera się, gdy przyjęcie do spółdzielni nastąpiło w związku z nabyciem mieszkania na zasadach własności odrębnej lub na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
4. Szczegółowe zasady zawierania umów oraz uprawnienia członków spółdzielni do zamiany spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu określa regulamin.

### **§ 9**

Zarząd spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania ( w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę), wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów, ich rodzaj, jeżeli są to wkłady nie pieniężne, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania oraz inne dane niezbędne dla prowadzenia rejestru. Członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

## **DZIAŁ III - PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW**

### **§ 10**

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi spółdzielni przysługuje:
  - 1/ Czynne i bierne prawo wyborcze do organów spółdzielni.
  - 2/ Prawo zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością.
  - 3/ Prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu lub jego części, jeżeli podział taki miał miejsce.

## TEKST JEDNOLITY

---

- 4/ Prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad określonych spraw.
- 5/ Prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie, informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
- 6/ Prawo do udziału w nadwyżce bilansowej, prawo do świadczeń spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności oraz w pożytkach i innych przychodach z działalności własnej spółdzielni.
- 7/ Prawo otrzymania odpisu obowiązującego statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi.
- 8/ Koszty sporządzenia odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.
- 9/ Statut spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe powinny być zamieszczane na stronie internetowej spółdzielni.
- 10/ Prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu.
- 11/ Prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a spółdzielnią w sposób i w terminach określonych w Statucie.
- 12/ Prawo do współ korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich pomieszczeń i wspólnych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem.
- 13/ Prawo do korzystania z odpłatnych usług spółdzielni na zasadach określonych w odpowiednich regulaminach.
  - 1) Członkowie spółdzielni mogą za zgodą Zarządu dokonywać zamiany zajmowanych lokali między sobą, jak również zamiany mieszkań z członkami innych spółdzielni, najemcami lokali należących do zasobów gminy lub innego dysponenta stale wynajmującego lokale, a także właścicielami lokali stanowiących odrębną własność.
- 14/ Prawo do ustanowienia na jego rzecz:
  - 1) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
  - 2) prawa odrębnej własności lokalu lub domu jednorodzinnego
- 15/ Na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu spółdzielnia obowiązana jest przedstawić kalkulację wysokości opłat.

16/ O zmianie wysokości opłat spółdzielni obowiązana jest zawiadomić osoby, o których mowa w pkt. 15, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

16<sup>1</sup>/ W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić osoby, o których mowa w pkt. 15, co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

17/ Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową wnoszą opłaty w dotychczasowej wysokości. Na spółdzielni spoczywa ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat.

### § 11

Członek spółdzielni jest obowiązany:

1. Przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów spółdzielni.
2. Wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały.
3. Wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na pokrycie kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadających na ich lokale oraz uczestniczyć w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową określonych w umowie o budowę lokalu.
4. Uczestniczyć w wydatkach w części przypadających na ich lokale, związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu, utrzymaniem nieruchomości wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi – poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
5. Za opłaty, o których mowa odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
6. Odpowiedzialność osób, o których mowa ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkania lub faktycznego korzystania z lokalu.
7. Uczestniczyć w pokrywaniu strat spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów.
8. Zawiadomić spółdzielnię w formie pisemnej o zmianach danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz o wynajmie i oddaniu w bezpłatne użytkowanie lokalu lub jego części, jeżeli miałyby to wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni.
9. W razie awarii wywołującej lub zagrażającej bezpośrednio powstawaniem szkody, osoba korzystająca z lokalu jest zobowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii.



## **TEKST JEDNOLITY**

---

Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale.

10. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
11. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić spółdzielni lokal w celu:
  - 1/ dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania
  - 2/ zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni.
12. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię, lub przebudowy, spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
13. Jeżeli rodzaj remontu tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
14. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za użytkowanie lokalu dotychczasowego.
15. Utrzymywać swój lokal w należyтым stanie i przestrzegać ściśle regulaminu porządku domowego.
16. Korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym.

### **DZIAŁ IV - USTANIE CZŁONKOSTWA**

#### **§ 12**

1. Członkostwo spółdzielni ustaje na skutek:
  - 1/ wystąpienia członka
  - 2/ wykluczenia członka
  - 3/ wykreślenia z rejestru członków
  - 4/ śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania
2. Spółdzielnia może rozwiązać stosunek członkostwa tylko przez wykluczenie lub wykreślenie członka.

## TEKST JEDNOLITY

---

### § 13

1. Członek może wystąpić ze spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia członka ze spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. W razie zmiany miejsca zamieszkania i przystąpienia do innej spółdzielni mieszkaniowej członek może wystąpić ze spółdzielni bez uprzedniego wypowiedzenia i żądać niezwłocznie przekazania przez nią wniesionych udziałów i wkładów do spółdzielni mieszkaniowej w nowym miejscu zamieszkania.
5. Członek występujący ze spółdzielni w drugiej połowie roku obrachunkowego uczestniczy w jej stratach powstałych w tym roku do dnia jego wystąpienia. Członek wstępujący do spółdzielni w drugiej połowie roku obrachunkowego uczestniczy w stratach spółdzielni od dnia nabycia członkostwa.

### § 14

1. Wykluczenie członka ze spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu spółdzielni lub dobrymi obyczajami. Statut określa przyczyny wykluczenia.
2. Wykluczenie może nastąpić w przypadku, gdy:
  - 1/ umyślnie szkodzi spółdzielni działając wbrew jej interesom doprowadzając do szkód majątkowych,
  - 2/ narusza zasady współżycia społecznego, w sposób uporczywy narusza obowiązujący Statut, regulaminy i uchwały organów spółdzielni i swym działaniem lub zaniechaniem naraża spółdzielnię na szkodę,
  - 3/ uporczywie uchyla się od wykonania zobowiązań wobec spółdzielni w tym zwłaszcza zobowiązań o charakterze finansowym,
  - 4/ świadomie wprowadza spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień,
  - 5/ porzuca mieszkanie bez formalnego przekazania go spółdzielni lub bez wiedzy i zgody spółdzielni przekazuje mieszkanie lokatorskie osobom trzecim.

### § 15

1. Członek nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być wykreślony z rejestru członków spółdzielni. Statut określa przyczyny wykreślenia.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
  - 1/ nie wpłacił w ustalonym terminie wpisowego, udziału lub wymaganego wkładu,

## TEKST JEDNOLITY

---

- 2/ posiada więcej niż jedno mieszkanie o statusie lokatorskim i nie zlikwidował na wezwanie spółdzielni stanu sprzecznego z przepisami,
- 3/ utracił udział, wkład lub prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym.
- 4/ oczekujący na mieszkanie trzykrotnie odmówił przyjęcia lokalu, który zaproponowała mu Spółdzielnia,
- 5/ dokonał zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu i nie ma przydzielonego innego lokalu w zasobach Spółdzielni; wykreśleniu podlega także współmałżonek, który był przyjęty w poczet członków Spółdzielni na skutek spełnienia warunków określonych w § 5 ust. 2 Statutu,

### § 16

1. Wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru dokonuje Rada Nadzorcza po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka.
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 statucie. Zawiadomienie zwrócone z powodu nieodebrania przesyłki lub niezgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia. Wykluczony lub wykreślony członek spółdzielni ma prawo:
  - 1/ odwołać się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia otrzymania na piśmie uchwały z uzasadnieniem, albo
  - 2/ zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem.

W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.

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.
3. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
  - 1/ bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie do Walnego Zgromadzenia;
  - 2/ bezskutecznego upływu terminu wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady;
  - 3/ bezskutecznego upływu terminu zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia;

## TEKST JEDNOLITY

---

4/ prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

4. Odwołanie wniesione w innym terminie, o którym mowa w ust. 3 winno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, nie później jednak niż w ciągu 12 miesięcy od dnia jego wniesienia. Odwołujący się członek spółdzielni powinien być zawiadomiony o terminie Walnego Zgromadzenia, co najmniej trzy tygodnie przed w/w terminem.

### § 17

1. Zmarłego członka skreśla się z rejestru członków spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną – ze skutkiem od dnia jej ustania.
2. Jeżeli zmarły członek pozostawił więcej niż jednego spadkobiercę, spadkobiercy powinni w celu wykonania przechodzących na nich praw majątkowych zmarłego ustanowić wspólnego pełnomocnika lub wskazać zarządcę ustanowionego przez sąd, przy odpowiednim zastosowaniu przepisów kodeksu cywilnego o zarządzie rzeczą wspólną.

### § 18

1. Udział byłego członka wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do spółdzielni.
2. Byłemu członkowi nie przysługuje prawo do funduszu zasobowego oraz do innego majątku spółdzielni w okresie jej działalności.

## DZIAŁ V: WPISOWE I UDZIAŁY

### § 19

1. Wpisowe i udział wynosi po 1 / 10 minimalnego wynagrodzenia określonego przez obowiązujące przepisy prawa. Dzieci przystępujące do spółdzielni po zmarłych członkach wnoszą wpisowe, udział pozostaje w wysokości dotychczas wniesionej.
2. Członkowie zobowiązani są wnieść do spółdzielni następujące ilości udziałów:

1/ członek ubiegający się o lokal mieszkalny	- 1 udział
2/ członek ubiegający się o garaż	- 1 udział
3/ członek ubiegający się o lokal użytkowy	- 3 udziały
3. Udziały są liczone odrębnie dla każdego prawa.
4. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest obowiązany wpłacić do spółdzielni w ciągu 7 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Nie wpłacenie wpisowego lub udziału w tym terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków.
5. Jeżeli członek nie dokona wpłaty wpisowego i udziału w terminie, o którym mowa w ust.4 spółdzielnia może wyznaczyć mu w tym celu dodatkowy termin, nie dłuższy niż 1 miesiąc, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie.

6. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
7. Spółdzielnia wypłaci osobie wskazanej w deklaracji lub odrębnym oświadczeniu udziały po śmierci członka według zasad określonych w § 18 ust. 1 Statutu.

### DZIAŁ VI: POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZ SPÓŁDZIELCZE

#### § 20

1. Członkowi przysługuje prawo odwołania się w sprawach między członkiem a spółdzielnią do organu nadrzędnego nad organem, który podjął uchwałę w przedmiotowej sprawie w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o treści uchwały.
2. Postępowanie wewnątrz spółdzielcze obowiązuje członka w sprawie o wykluczenie lub wykreślenie.
3. Postępowaniem wewnątrz spółdzielczym nie mogą być objęte sprawy dotyczące praw i obowiązków wynikających ze stosunków prawnych między spółdzielnią a członkiem.
4. Wnioski członków skierowane do Zarządu spółdzielni powinny być rozpatrzone w ciągu jednego miesiąca od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
5. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienia i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia oraz o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania uchwała Zarządu staje się ostateczna.

#### § 21

1. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
2. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna.

#### § 22

Od uchwały Rady Nadzorczej członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia podjęcia decyzji, tj. – od dnia otrzymania uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed jego zwołaniem. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.

### § 23

Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminów statutowych, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił się wyjątkowymi okolicznościami.

### § 24

1. Wniesienie odwołania do organów spółdzielni powoduje zawieszenie biegu przedawnienia lub terminów zawitych do dnia zakończenia postępowania wewnątrz spółdzielczego, jednakże na okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
2. Wniesienie przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym nie ogranicza go w dochodzeniu swych praw na drodze postępowania sądowego.

## DZIAŁ VII: ORGANY SPÓŁDZIELNI

### § 25

1. Organami spółdzielni są:
  - 1/ Walne Zgromadzenie Spółdzielni
  - 2/ Rada Nadzorcza
  - 3/ Zarząd
2. Wybory do organów spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do Rady Nadzorczej spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w I – turze wyborów otrzymali co najmniej 50% oddanych głosów. Jeżeli w I – turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie mandaty, przeprowadza się II – turę wyborów. Do II – tury wyborów staje tylko podwójna liczba osób w stosunku do nie obsadzonych mandatów spośród tych kandydatów, którzy w I – turze wyborów otrzymali najwięcej głosów. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci wybrani w I – turze wyborów oraz kandydaci, którzy w II – turze otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
4. Przy obliczaniu większości głosów przy wyborach do Rady Nadzorczej spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez ten organ spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

### A. Walne Zgromadzenie Spółdzielni

### § 26

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem spółdzielni zwoływanym przez Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.

## TEKST JEDNOLITY

---

2. Walne Zgromadzenie - Nadzwyczajne, zwołuje Zarząd także na żądanie:
  - 1/ Rady Nadzorczej
  - 2/ Przynajmniej 1/10 członków spółdzielni
3. W przypadku wskazanym w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia, pod rygorem nieważności powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania. Jeśli Zarząd nie zwoła zebrania zgodnie z postanowieniami zawartymi w ust. 1, 2 i 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt spółdzielni.
5. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, Zarząd zawiadamia wszystkich członków spółdzielni, na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Członkowie spółdzielni są powiadamiani przez wywieszenie ogłoszeń w siedzibie i w zasobach spółdzielni lub przez ogłoszenie w miejscowej prasie oraz na internetowej stronie spółdzielni.
6. 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.

### § 27

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych, a osoby prawne przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik może zastępować tylko jednego członka.
2. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
3. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele właściwych związków, w których spółdzielnia jest zrzeszona, a także zaproszeni goście.
4. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.
5. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
6. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i Członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
7. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 6, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 członków.

## **TEKST JEDNOLITY**

---

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

### **§ 28**

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie:
  - przewodniczący obrad
  - sekretarz
  - dwóch członków prezydium

Prezydium kieruje szczegółowym porządkiem obrad.

Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa Regulamin Obrad Walnego Zgromadzenia.

### **§ 29**

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom i instytucjom w terminach i w sposób określony w § 26 ust. 5 Statutu.
2. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy w szczególności:
  - 1/ uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej
  - 2/ rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do członków spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu
  - 3/ rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie
  - 4/ podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego lub sposobu pokrycia strat)
  - 5/ podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej przy udziale co najmniej 50 % członków spółdzielni
  - 6/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpienia z nich
  - 7/ oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką spółdzielnia może zaciągnąć



## **TEKST JEDNOLITY**

---

- 8/ podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni przy udziale co najmniej 50 % członków spółdzielni
- 9/ rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej
- 10/ uchwalanie zmian do Statutu
- 11/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia spółdzielni ze Związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie
- 12/ wybór delegatów na zjazd Związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona
- 13/ uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej.

### **§ 30**

1. Walne Zgromadzenie wybiera ze swego grona:
  - 1/ 3 osobową komisję skrutacyjno – mandatową, której zadaniem jest sprawdzenie czy listy obecności członków są kompletne, zbadanie ważności ich mandatów, dokonywanie obliczania wyników głosowań i podawanie ich Przewodniczącemu
  - 2/ 3 osobową komisję uchwał i wniosków dla rozpatrzenia zgłoszonych wniosków pod względem formalnym i rzeczowym
  - 3/ inne komisje w razie potrzeby – celem wykonania prac i czynności określonych szczegółowo w regulaminie obrad Walnego Zgromadzenia.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnych obrad Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów chyba, że Ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na obradach Przewodniczący zarządza głosowanie tajne.
5. Członkom Rady Nadzorczej i Zarządu przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.

### **§ 31**

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkie jego organy.  
Treści uchwał dostępne są dla każdego członka w siedzibie spółdzielni oraz na stronie internetowej.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.

## TEKST JEDNOLITY

---

### § 32

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły przechowuje Zarząd spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.

### § 33

Przepisy dotyczące obrad Walnego Zgromadzenia stosuje się odpowiednio do Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, o którym mowa w § 26 ust. 2.

### § 34

1. Żądanie zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
2. Jeżeli liczba członków spółdzielni mieszkaniowej przekroczy 500, Walne Zgromadzenie może być podzielone na części, decyzję w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza.
3. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, z tym że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.

## B: Rada Nadzorcza

### § 35

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z 5 - 7 członków, wybranych przez Walne Zgromadzenie. Liczbę mandatów do Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie w oparciu o stan członków spółdzielni na dzień 1 stycznia danego roku, w którym przeprowadzane są wybory.
3. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani wyłącznie członkowie spółdzielni. Jeżeli członkiem spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba wskazana przez osobę prawną. W skład Rady Nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do rady nadzorczej jest nieważna.
4. Członkowie Rady Nadzorczej za udział w jej posiedzeniach otrzymują wynagrodzenie wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń liczone w stosunku do minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10. 10. 2002 r. w następującej wysokości:

1/ Przewodniczący Rady	50 %
2/ Zastępcy Przewodniczącego, Sekretarz i Przewodniczący Komisji stałych	40 %
3/ Członkowie Rady	25 %

## **TEKST JEDNOLITY**

---

5. W czasie dokonywania wyborów kandydaci na członków Rady Nadzorczej składają oświadczenie:
  - 1/ dotyczące posiadania biernego prawa wyborczego,
  - 2/ o niekaralności
  - 3/ a w szczególności spełniania warunków określonych w art. 56 i 57 Prawa Spółdzielczego
  - 4/ o nie zaleganiu z opłatami na rzecz spółdzielni
6. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata od Walnego Zgromadzenia, na którym ogłoszono jej skład i upływa po Walnym Zgromadzeniu, które odbyło się po 3 latach od wyboru.
7. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

### **§ 36**

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadku:
  - 1/ odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie. Uchwała o odwołaniu może być podjęta w obecności co najmniej 50 % uprawnionych do głosowania członków
  - 2/ zrzeczenia się mandatu
  - 3/ ustania członkostwa w spółdzielni

### **§ 37**

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 i rocznych 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 przystąpienia do organizacji społecznych oraz wystąpienia z nich
  - 5/ zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni
  - 6/ rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu

## TEKST JEDNOLITY

---

- 7/ składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych
  - 8/ podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między spółdzielnią, członkiem Zarządu lub dokonywanych przez spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych.
  - 9/ wybieranie biegłego rewidenta do przeprowadzania badania sprawozdania finansowego
  - 10/ podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków spółdzielni
  - 11/ wybór i odwołanie członków Zarządu w tym Prezesa i jego zastępców
  - 12/ rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu
  - 13/ zwoływania Walnego Zgromadzenia w przypadkach określonych w Statucie
  - 14/ uchwalanie regulaminu Zarządu
  - 15/ uchwalanie zasad rozliczania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali oraz nieruchomości wspólnych, nieruchomości spółdzielni, a także związanych z innymi zobowiązaniami spółdzielni i zasad ustalania opłat przypadających na lokale z tego tytułu,
  - 16/ wyrażanie zgody na zaciąganie przez Zarząd kredytów lub pożyczek
  - 17/ uchwalanie regulaminów niezastrzeżonych do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia i Zarządu
  - 18/ uczestniczenie w lustracji spółdzielni przeprowadzonej przez lustratora i nadzór nad wykonaniem wniosków polustracyjnych oraz przedstawienie wniosków polustracyjnych na najbliższym Walnym Zgromadzeniu
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu 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.

### § 38

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie nieobecności zastępca Przewodniczącego co najmniej raz na dwa miesiące.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej po ogłoszeniu jej składu na Walnym Zgromadzeniu zwołuje Przewodniczący obrad w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej może być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

## **TEKST JEDNOLITY**

---

4. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz inni zaproszeni goście.

### **§ 39**

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej w skład, którego wchodzi:
  - 1/ przewodniczący
  - 2/ zastępca przewodniczącego
  - 3/ sekretarz
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest koordynowanie działalności Rady, stałych Komisji Rady Nadzorczej oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę Nadzorczą.
3. Prezydium Rady Nadzorczej jest uprawnione w okresie między posiedzeniami Rady Nadzorczej do podejmowania czynności określonych w § 37 ust.1 pkt.2, litera c/.
4. Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.

### **§ 40**

Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy tryb zwoływania posiedzeń, obradowanie i podejmowanie uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

## **C: Zarząd**

### **§ 41**

1. Zarząd kieruje działalnością spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do Zarządu należy podejmowanie decyzji w sprawach niezatrzeżonych innym organom spółdzielni w Ustawie lub Statucie.

### **§ 42**

1. Zarząd składa się z 1 do 3 członków, w tym Prezesa wybranego przez Radę Nadzorczą. Wybór Prezesa spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza w drodze konkursu. Wyboru zastępców dokonuje Rada Nadzorcza na wniosek Prezesa.
2. Prezes i Zastępcy prezesa stanowią kierownictwo spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu Kodeksu Pracy.
3. Kandydat na członka Zarządu powinien mieć umiejętności kierowania i organizowania pracy w jednostkach gospodarczych oraz co najmniej pięcioletni staż na stanowiskach kierowniczych.
4. Członków Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.

## **TEKST JEDNOLITY**

---

5. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium niezależnie od tego, który organ stosownie do postanowień Statutu wybiera członków Zarządu. Odwołanie następuje kwalifikowaną większością głosów uprawnionych do głosowania, tj. 2/3. Walne Zgromadzenie jest również obowiązane uzasadnić swoją decyzję.

### **§ 43**

1. Członek Zarządu może być zawieszony w czynnościach przez Radę Nadzorczą o ile jego działalność jest sprzeczna z przepisami prawa lub Statutu.
2. Rada Nadzorcza zawieszając w czynnościach członka Zarządu podejmuje uchwały niezbędne do prawidłowego prowadzenia działalności spółdzielni.
3. Członka zawieszonego w czynnościach powiadamia się niezwłocznie w formie pisemnej o jego zawieszeniu z podaniem przyczyn zawieszenia.

### **§ 44**

1. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy w zależności od powierzonego stanowiska na podstawie umowy pracę albo powołania stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
2. Odwołanie członka Zarządu lub zawieszenie go w czynnościach nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy.
3. W sprawach nieuregulowanych Statutem mają zastosowanie przepisy Kodeksu Pracy.

### **§ 45**

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu. 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.
2. Oświadczenie woli za spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
3. Oświadczenie woli, o którym mowa w pkt. 2 składa się w ten sposób, że pod nazwą spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
4. Oświadczenie pisemne skierowane do spółdzielni i złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem spółdzielni.
5. 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 a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

### § 46

Do kompetencji Zarządu należy w szczególności:

- 1/ podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do spółdzielni oraz zawierania umów na lokale mieszkalne, użytkowe i garaże
- 2/ sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno wychowawczej
- 3/ prowadzenie gospodarki spółdzielni w ramach uchwalonych planów, programów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych
- 4/ sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu
- 5/ zabezpieczenie majątku spółdzielni
- 6/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia
- 7/ zaciąganie kredytów bankowych za zgodą Rady Nadzorczej
- 8/ udzielanie pełnomocnictw
- 9/ współdziałanie z organami administracji samorządowej i państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi i gospodarczymi
- 10/ składanie sprawozdań ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu
- 11/ podejmowanie uchwał w sprawie uznania należności spółdzielni za nieściągalne, po wcześniejszym udzieleniu informacji Radzie Nadzorczej o zamiarze podjęcia uchwały w wyżej wymienionym przedmiotowym zakresie
- 12/ nabywanie, zbywanie, likwidacja środków trwałych w ramach prowadzonej działalności gospodarczej.
- 13/ uchwalanie regulaminu Wynagradzania Pracowników, Regulaminu Pracy Spółdzielni oraz i innych regulaminów nie zastrzeżonych do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej.

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

### § 47

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka zarządu.
2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w obowiązujących przepisach.

### § 48

W wypadku naruszenia przez członka Zarządu lub Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w § 47 ust. 3 Rada Nadzorcza lub Zarząd może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.

Termin zwołania posiedzenia organu, który dokonał wyboru zawieszzonego członka następuje w ciągu 1 miesiąca od daty stwierdzenia faktu naruszenia zakazu konkurencji. Powyższy organ rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej lub Zarządu.

### § 49

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić 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.

### § 50

1. Członek Zarządu i Rady Nadzorczej winny czynu lub zaniechania, przez które spółdzielnia poniosła szkodę odpowiada osobiście.
2. Do odpowiedzialności członków Rady Nadzorczej i Zarządu mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu Pracy o odpowiedzialności materialnej pracowników. Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz likwidator, w przypadku, gdy Spółdzielnia jest postawiona w stan likwidacji, odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu spółdzielni, chyba, że nie ponosi winy.

## DZIAŁ VIII: GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI I JEJ FUNDUSZE

### § 51

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni.
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

### § 52

Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat, o których mowa w § 102 ust. 10 – 12, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.



## TEKST JEDNOLITY

---

### § 53

1. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w spółdzielni są;
  - 1/ fundusz udziałowy – powstający z wpłat udziałów członkowskich, odpisów na udziały członkowskie z podziału nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach
  - 2/ fundusz zasobowy – powstający z wpłat przez członków wpisowego, części nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach
  - 3/ fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych

### § 54

1. Spółdzielnia tworzy fundusz celowy na remonty zasobów mieszkaniowych
2. Inne fundusze mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w § 54 oraz 55 określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.

### § 55

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Roczne sprawozdania finansowe spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości – uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
3. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.

### § 56

Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu wykląda się w lokalu spółdzielni co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom spółdzielni zapoznania się z nimi.

### § 57

1. Straty bilansowe spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, udziałowego, wkładów mieszkaniowych, wkładów budowlanych, funduszu na spłatę kredytu i odsetek.
2. Gdyby fundusze własne spółdzielni nie wystarczały na pokrycie strat, Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę zobowiązującą członków do wpłacenia udziałów w wyznaczonym terminie.
3. Szczegółowe zasady gospodarki spółdzielni w ramach przepisów, ustaw i postanowień Statutu określić może w razie potrzeby regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## DZIAŁ IX: LUSTRACJA

### § 58

1. Każda spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie pozostawania w stanie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.

Celem lustracji jest:

- 1/ sprawdzenie przestrzegania przez spółdzielnię przepisów prawa i postanowień statutu;
  - 2/ zbadanie przestrzegania przez spółdzielnię prowadzenia przez nią działalności w interesie ogółu członków;
  - 3/ kontrola gospodarności, celowości i rzetelności realizacji przez spółdzielnię jej celów ekonomicznych, socjalnych oraz kulturalnych;
  - 4/ wskazywanie członkom na nieprawidłowości w działalności organów spółdzielni;
  - 5/ udzielanie organizacyjnej i instruktażowej pomocy w usuwaniu stwierdzonych nieprawidłowości w działalności spółdzielni.
2. Spółdzielnia w okresie budowy budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków lustracje przeprowadza corocznie.
  3. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji w całości lub części jej działalności albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub 1/5 członków spółdzielni.
  4. Lustrację przeprowadzają właściwe Związki Rewizyjne Spółdzielni w nich zrzeszonych.

### § 59

1. W sprawach dotyczących wyznaczenia, odwołania lub pozbawienia uprawnień lustratora, zachowania tajemnicy wiadomości o działalności Spółdzielni uzyskanych w trakcie lustracji, udostępniania do przeglądu księgi i dokumentów, uzyskiwania wyjaśnień od organów i pracowników Spółdzielni, sporządzania dokumentu lustracyjnego i innych spraw związanych z lustracjami obowiązują przepisy Ustawy Prawo Spółdzielcze i przepisy wydane na jego podstawie.
2. Zarząd spółdzielni obowiązany jest na żądanie członka spółdzielni udostępnić mu protokoły lustracji do wglądu.
3. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.
4. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.
5. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej ma prawo;
  - 1/ żądania informacji i danych, dotyczących organizacji i działalności spółdzielni;
  - 2/ występować z wnioskiem do właściwego związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowej Rady Spółdzielczej o przeprowadzenie lustracji;

- 3/ w przypadku niewykonania przez spółdzielnię mieszkaniową wniosków z przeprowadzonej lustracji nakazać jej uwzględnienie tych wniosków w terminie 3 miesięcy.

### CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

#### PRAWA DO LOKALU

#### DZIAŁ I : POSTANOWIENIA OGÓLNE

##### § 60

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych swych członków spółdzielnia w budynkach stanowiących jej własność lub współwłasność może:
  - 1/ ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego
  - 2/ ustanowić prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych w tym garaży i miejsc postojowych w wielostanowiskowych pomieszczeniach garażowych
  - 3/ wynajmować członkom lokale mieszkalne i użytkowe
2. Spółdzielnia może także wynajmować lub sprzedawać członkom i innym osobom lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu w budynkach w tym celu przez spółdzielnie wybudowanych lub nabytych.
3. Jeżeli członek spółdzielni, który zajmuje lokal mieszkalny na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, wystąpi o zmianę tego lokalu na inny lokal, do którego spółdzielcze prawo nie zostało jeszcze ustanowione lub prawo takie wygasło, spółdzielnia może ustanowić na jego rzecz spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu. Spółdzielcze prawo do lokalu zajmowanego dotychczas przez członka wygasa.
4. W przypadku zamiany lokalu członek spółdzielni zobowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy. W poczet wkładu, który członek obowiązany jest wnieść zalicza się wniesiony przez członka na lokal dotychczas przez niego zajmowany wkład mieszkaniowy ustalony zgodnie z § 64 ust. 1 albo wkład budowlany ustalony zgodnie z § 87 Statutu.

##### § 61

1. Kolejność ustanowienia na rzecz członków spółdzielni spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu oraz prawo wyboru lokalu ustala się zgodnie z kolejnością wpisania członka do rejestru członków.

## DZIAŁ II

### SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

#### § 62

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem spółdzielni a spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Wydane przed dniem 24 kwietnia 2001 r. przydziały lokalu mieszkalnego na zasadzie spółdzielczego prawa do lokalu mają moc umowy między członkiem a spółdzielnią o ustanowieniu tego prawa.
2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w Statucie spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby lub do małżonków.
5. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

#### § 63

1. Z członkiem ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w budynku, który spółdzielnia buduje lub zamierza budować, spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa powinna być pod rygorem nieważności zawarta w formie pisemnej.
2. Umowa o budowę lokalu powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego, lokatorskiego prawa do tego lokalu oraz określić:
  - 1/ zobowiązanie członka do pokrycia kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
  - 2/ zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, stanowiący podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3/ zasady ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4/ wielkość lokalu i pomieszczeń przynależnych, termin oddania lokalu do użytku oraz wysokość i terminy wpłat na wkład mieszkaniowy
  - 5/ warunki i terminy wypowiedzenia umowy przez członka lub spółdzielnię,

### § 64

1. Wysokość wkładu mieszkaniowego stanowi różnicę pomiędzy kosztem realizacji zadania inwestycyjnego przypadającym na dany lokal a uzyskaną pomocą ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

### § 65

Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

### § 66

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1/ spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań spółdzielni, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa,
  - 2/ spłaty zadłużenia z tytułu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

### § 67

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w niżej wymienionych przypadkach:
  - 1/ członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem
  - 2/ zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód,
  - 3/ niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców
  - 4/ wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali
  - 5/ jest w zwłoce z uiszczeniem opłat o których mowa w § 66 ust. 1 pkt. 2, za 6 miesięcy.
2. Po wygaśnięciu prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje do niego wywodzą są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa.

## **TEKST JEDNOLITY**

---

3. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w prasie lokalnej oraz na stronie internetowej spółdzielni. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu uzyskana w drodze przetargu nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.
5. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego lub jego części jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w ust. 2.
6. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 63 ust. 2 pkt. 1 statutu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia korzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
7. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz, którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

### **§ 68**

1. Po ustaniu małżeństwa w skutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie 1 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. W razie nie dokonania przez małżonków czynności, o których mowa w ust. 1. Zarząd spółdzielni wyznaczy im w tym celu dodatkowy, nie krótszy niż 6 miesięcy termin, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego zaniechanie.
3. Po bezskutecznym upływie terminu wymienionego w ust. 2 spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

### **§ 69**

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeśli nie jest członkiem spółdzielni, powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 1 roku od dnia śmierci członka. Postanowienia § 68 ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio.

2. Postanowienia ust. 1 nie naruszają uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu mieszkaniowego.

### § 70

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie art. 11 lub, niedokonania czynności, o których mowa w art. 14, roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub nie dokonania czynności, o których mowa w § 67, 68 i 69 statutu, roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
3. W przypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 2, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie prawa zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Dla zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1-3, konieczne jest złożenie w terminie 1 roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 albo 2 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.
5. Osoba przyjęta w poczet członków spółdzielni w przypadku, o którym mowa w ust. 3, staje się stroną, umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
6. W przypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust 3, spółdzielnia wypłaca, uprawnionej osobie wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 67 ust. 4 i 6.
7. W przypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie takiej umowy.

### § 71

1. Niedopuszczalne jest przeniesienie przez spółdzielnię na inną osobę własności lokalu mieszkalnego oraz ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w budynku wybudowanym z udziałem środków pochodzących z kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego lub w ramach realizacji rządowych programów popierania budownictwa mieszkaniowego.

**DZIAŁ III**

**SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU**

**§ 72**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem, rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis aktu notarialnego notariusz przesyła niezwłocznie do spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnych z rzeczywistością jest nieważna.

**§ 73**

1. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy przypadającymi na lokal, uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest członek lub osoba nie będąca członkiem spółdzielni, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

**§ 74**

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

**§ 75**

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

**§ 76**

1. 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.



### § 77

W przypadku długotrwałych zaległości z uiszczaniem opłat na pokrycie wydatków na eksploatację i utrzymanie lokalu, rażącego lub uporczywego naruszenia przez osoby korzystające z lokalu regulaminu porządku domowego albo niewłaściwego zachowania tych osób czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie przewidzianym przepisami KPC, żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, przy czym właścicielowi, którego lokal został sprzedany nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie występuje Zarząd spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

### § 78

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w przypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, przez członka oraz osoby zamieszkujące w tym lokalu.

### § 79

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 1. Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 78 ust.2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

### § 80

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

### § 81

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
  - 1/ spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;

2/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 102 i 103

2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka spółdzielni, na rzecz, którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

### § 82

1. Na pisemne żądanie członka spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, spółdzielnia jest obowiązana, po dokonaniu przez te osoby stosownych opłat, przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby.

### § 83

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do całego lub części lokalu nie wymaga zgody spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu dotyczące korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

### § 84

Jeżeli spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności tego lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu albo osoby nie będącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

### § 85

1. Postanowienia niniejszego rozdziału stosują się do spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, w tym do garaży oraz prawa do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.
2. Do praw do domu jednorodzinnego i lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności a rzecz członków, istniejących w dniu 15 stycznia 2003r. stosuje się odpowiednio

postanowienia niniejszego rozdziału, z tym, że do czasu przeniesienia własności na rzecz członków mają zastosowanie przepisy art. 52 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### DZIAŁ IV: PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

#### § 86

1. Z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w ramach nowego zadania inwestycyjnego, spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu mieszkalnego albo lokalu o innym przeznaczeniu, w tym garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym pomieszczeniu garażowym, zwaną dalej umową o budowę lokalu.
2. Umowa o budowę lokalu zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu oraz 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, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu
  - 3/ zasady ustalania wysokości kosztów budowy lokalu
  - 4/ określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych
  - 5/ inne warunki a w szczególności:
    - a/ rodzaj prawa do gruntu, na którym usytuowany jest budynek
    - b/ termin wpłat wkładu budowlanego
    - c/ ostateczny termin rozliczenia kosztów budowy lokalu – nie później niż 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania
    - d/ terminu ustanowienia na rzecz członka odrębnej własności lokalu
    - e/ koszty związane z ustanowieniem odrębnej własności lokalu
  - 6/ warunki i termin wypowiedzenia umowy przez członka lub spółdzielnię z zachowaniem przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

#### § 87

1. Koszty budowy lokalu ustala się dwuetapowo:
  - A/ wstępnie przy podpisywaniu przez spółdzielnię umowy z członkiem o budowę lokalu
  - B/ ostatecznie po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego
2. Wkład budowlany ustala się w wysokości całości kosztów realizacji zadania inwestycyjnego, przypadających na lokal. Wkład budowlany podlega indeksacji odpowiednio do współczynnika indeksacyjnego kosztów budowy ustalonych przez Główny Urząd Statystyczny.

## **TEKST JEDNOLITY**

---

3. Wkład budowlany członek zobowiązany jest wnieść w całości przed ustanowieniem na jego rzecz odrębnej własności lokalu. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami.
4. Wysokość zaliczki na wkład budowlany, rat spłaty pozostałej części wkładu budowlanego i terminy ich wnoszenia określa umowa o budowę lokalu.

### **§ 88**

Szczegółowe zasady ustalania i rozliczania kosztów realizacji zadania inwestycyjnego oraz kosztów przypadających na poszczególne lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **§ 89**

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 86, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą odrębnej własności lokalu". Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy z tym, że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków, zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków – postanowienia § 92 stosuje się odpowiednio.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

### **§ 90**

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. Na żądanie członka spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

### **§ 91**

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

## **TEKST JEDNOLITY**

---

### **§ 92**

1. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

### **§ 93**

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, niezależnie od pozostawiania przez właścicieli członkami spółdzielni.

### **§ 94**

Właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

### **§ 95**

Postanowienia niniejszego rozdziału stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

## **DZIAŁ V:NAJEM LOKALI**

### **§ 96**

1. Najemcami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży mogą być zarówno członkowie spółdzielni jak też inne osoby fizyczne oraz osoby prawne.
2. Decyzję o przyznaniu lokalu mieszkalnego na wynajem podejmuje Zarząd spółdzielni.
3. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym najemcą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1/ spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu,
  - 2/ wpłaty wkładu budowlanego określonego przez zarząd spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku, jeżeli spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie,
  - 3/ pokrycia kosztów nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się ten lokal.
4. Jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie, najemcy przy przekształceniu prawa najmu w spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego zwolnieni są od wpłaty kwoty wkładu mieszkaniowego w całości.

## **TEKST JEDNOLITY**

---

5. Żądanie, o którym mowa w ust. 3 przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy.
6. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, garażu, a także pracowni artystycznej wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności z dziedziny kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty:
  - 1/ z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej,
  - 2/ zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu

### **§ 97**

W przypadku wielości równorzędnych ofert pierwszeństwo w otrzymaniu lokalu użytkowego mają członkowie spółdzielni.

### **§ 98**

1. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu, określają postanowienia umowy, które zawiera z najemcą Zarząd spółdzielni.
2. Umowa pod rygorem nieważności powinna, być sporządzona w formie pisemnej.

### **§ 99**

1. Najemca zobowiązany jest do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem pokrycia należności z tytułu najmu lokalu jak również urzędzeń w nim znajdujących się.
2. Wysokość zabezpieczenia i termin jej wpłaty określa organ uprawniony do zawarcia umowy.

### **§ 100**

W sprawach nieobjętych niniejszym Statutem obowiązują przepisy Kodeksu Cywilnego i innych ustaw.

## **DZIAŁ VI: UŻYWANIE LOKALI I OPLATY**

### **§ 101**

1. Otrzymany przez członka lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie.
2. Zmiana sposobu używania lokalu uzależniona jest od zgody spółdzielni i uzyskanego pozwolenia zgodnie z ustawą prawo budowlane.
3. Szczegółowe zasady używania lokali w budynkach spółdzielni oraz zasady porządku domowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **§ 102**

1. Członkowie spółdzielni w pełni pokrywają ponoszone przez spółdzielnię koszty związane z jej działalnością.

2. Koszty związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi odnoszone są do lokali, przy zapewnieniu pełnego pokrycia kosztów związanych z dostawą mediów i usług, utrzymaniem prawidłowego stanu technicznego budynku umożliwiającego jego odtworzenie, partycypację w kosztach administracji i zarządu nieruchomością oraz działalnością społeczną i oświatowo – kulturalną. Rozliczenie kosztów następuje zgodnie z ust. 7.
3. Koszty związane z gospodarką lokalami użytkowymi i mieszkalnymi, w których prowadzona jest działalność gospodarcza odnoszone są do lokali, przy zapewnieniu pełnego pokrycia kosztów związanych z dostawcą mediów i usług, utrzymaniem prawidłowego stanu technicznego budynku umożliwiającego jego odtworzenie partycypują w kosztach administracji i zarządu nieruchomością oraz działalnością społeczną i oświatowo – kulturalną. Rozliczenie kosztów następuje zgodnie z ust. 7.
4. Wszystkie koszty powstałe w czasie i w związku z prowadzonym procesem inwestycyjnym rozlicza się zgodnie z ust. 7.
5. Koszty związane z prowadzeniem wykonawstwa własnego, działalnością handlową, usługową i oświatową odnoszone są do kosztów danej działalności.
6. Koszty wymienione w ust. 2, a dotyczące domów i osiedli nabywanych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą są kosztami tych zasobów i nie mogą być łączone z kosztami pozostałych zasobów spółdzielni.
7. Odniesienie kosztów na jednostkę fizyczną (osoba, powierzchnia, wskazanie urzędnika pomiarowego, podzielnika kosztów, standardu, wyposażenia mieszkań i budynku, charakteru lokalizacji, lokalizacji itp.) i wynikające z tego opłaty przy uwzględnieniu zatwierdzonego planu gospodarczego i zawartych umów określa i realizuje Zarząd z uwzględnieniem zobowiązań członków wynikających z § 11 Statutu.
8. Rada Nadzorcza może ustalić pobieranie indywidualnych opłat od członków za czynności nie ujęte w kosztach działalności spółdzielni ( na przykład dzierżawa gruntu).
9. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
10. Osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni.
11. Członkowie spółdzielni, będący właścicielami lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
12. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Do chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają opłaty określone w ust. 9 albo 11.

13. Właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni z wyłączeniem pożytków i innych przychodów.
14. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali, niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.

### § 103

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

### § 104

1. Opłaty, o których mowa w § 102 i 103 Statutu, członek uiszcza z góry do 20 dnia miesiąca.
2. Osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni oraz najemcy lokali mieszkalnych lub użytkowych nie będący członkami spółdzielni wnoszą opłaty o których mowa w § 102 i 103 Statutu co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca.
3. Za opłaty o których mowa w § 102 ust. 9 – 11 i 13, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
4. Od niezapłaconych terminowo należności, o których mowa w § 102 i 103 Statutu pobiera się odsetki ustawowe. Odsetki za zwłokę nalicza się od następnego dnia po upływie terminu płatności. Uchwałę w sprawie częściowego lub całkowitego umorzenia odsetek podejmuje Zarząd.
5. Członek ani osoba niebędąca członkiem nie może samowolnie potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do spółdzielni.

### § 105

1. Dodatkowe wyposażenie lokalu to nakłady poniesione przez członka z własnych środków na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie lokalu mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokalu.
2. Wartość nakładów poczynionych z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu nie jest zaliczana na wkład mieszkaniowy lub budowlany.



3. Dodatkowe wyposażenie lokalu stanowi własność członka i podlega rozliczeniu przez członka opuszczającego, z członkiem obejmującym lokal.

## **DZIAŁ VII: ROZLICZENIE Z TYTUŁU UDZIAŁÓW, WPLĄT I RÓWNOWARTOŚCI SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU**

### **§ 106**

W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku osób uprawnionych tj. małżonka, dzieci i innych osób bliskich wspólnie z członkiem zamieszkujących w lokalu, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, przy czym:

- 1/ Wartość rynkowa lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyskała od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię,
- 2/ Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową w tym w szczególności:
  - a/ niewniesiony wkład mieszkaniowy określony w umowie
  - b/ nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji przypadającą na ten lokal jeżeli spółdzielnia skorzystała ze środków publicznych,
  - c/ kwotę zaległych opłat o których mowa w § 102 ust. 9 Statutu
  - d/ koszty określenia wartości rynkowej lokalu

### **§ 107**

Szczegółowe zasady rozliczeń finansowych z tytułu udziału i wkładów, o których mowa w § 106 Statutu, ustala w regulaminie Rada Nadzorcza.

## **DZIAŁ VIII: PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

### **§ 108**

1. Do istniejących w dniu wejścia w życie ustawy praw do garaży stosuje się odpowiednio stosowane postanowienia Statutu, w zależności od tego, czy prawo to było związane z lokatorskim prawem do lokalu mieszkalnego, lub z spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego.
2. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje prawo do garażu, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności garażu na zasadach art. 39 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## TEKST JEDNOLITY

---

### § 109

W sprawach nieunormowanych niniejszym Statutem mają zastosowanie przepisy Ustawy Prawo Spółdzielcze, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych ustaw.

### § 110

Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia z mocą obowiązującą od dnia jego zarejestrowania.



Statut zarejestrowany w Sądzie Rejonowym  
w Gliwicach - Wydział X Gospodarczy  
Krajowego Rejestru Sądowego - pod numerem  
KRS ..... 93751 .....  
Gliwica, dnia ..... 18. 02. 2015 .....

Kierownik Sekretariatu Sekcji  
*Roberta Turziel*