

**Załącznik nr 1**  
do Uchwały Nr 1  
Walnego Zgromadzenia  
z 2011 roku  
**Tekst jednolity**

# **STATUT**

**KUJAWSKIEJ SPÓLDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
W INOWROCŁAWIU**

## SPIS TREŚCI

	<b>Strona:</b>
I. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI (§ 1 - § 8) .....	3
II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI (§ 9 - § 24) .....	6
A. Członkostwo w Spółdzielni .....	6
B. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni .....	7
C. Wpisowe i udziały .....	8
D. Prawa członków .....	9
E. Obowiązki członków .....	11
F. Ustanie członkostwa .....	13
III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE (§ 25 - § 27) .....	17
IV. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALU (§ 28 - § 65) .....	19
A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego .....	19
B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego (domu jednorodzinnego) .....	25
C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego w tym garażu .....	28
D. Odrębna własność lokalu .....	28
E. Najem lokalu .....	31
V. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW (§ 66 - § 72) .....	33
A. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków .....	33
B. Zamiana lokali .....	35
VI. ZASADY WNOŚZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIE W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU (§ 73 - § 87) .....	36
A. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu nowo budowanego .....	36
B. Skreślony	
C. Skreślony	
C <sup>1</sup> Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu „z odzysku” .....	39
D. Rozliczenia z tytułu wkładu w razie wygaśnięcia prawa do lokalu .....	41
VII. PRZEKSZTAŁCENIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALU (§ 88 - § 114) .....	45
A. Zasady ogólne .....	45
B. Skreślony	
C. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego .....	47
D. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu .....	49
E. Przekształcenie najmu lokalu użytkowego w tym garażu oraz pracowni twórców .....	50
VIII. ORGANYS SPÓŁDZIELNI (§ 115 - § 150) .....	51
A. Postanowienia ogólne .....	51
B. Walne Zgromadzenie .....	52
C. Rada Nadzorcza .....	64
D. Zarząd .....	68
E. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu .....	70
F. Skreślony	
G. Rady Osiedli .....	72
IX. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI (§ 151 - § 166) .....	75
A. Zasady ogólne .....	75
B. Inwestycje mieszkaniowe .....	76
C. Zarządzanie nieruchomościami .....	77
D. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna .....	85
X. PRZEPISY KOŃCOWE (§ 167 - § 170) .....	86

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

## § 1.

1. Spółdzielnia nosi nazwę Kujawska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Inowrocławiu, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Inowrocław al. Kopernika nr 7.
3. Spółdzielnia działa na terenie miast : Inowrocław, Gniewkowo, Janikowo, Kruszwica, Pakość oraz wsi : Dulsk – gm. Inowrocław, Janocin – gm. Kruszwica, Jezuicka Struga – gm. Rojewo, Kościelec – gm. Pakość, Tuczno – gm. Złotniki Kujawskie i Złotniki Kujawskie.
4. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

## § 2.

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie Statutu, ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 1995r. nr 54, poz. 288 z późniejszymi zmianami), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001r. nr 4, poz. 27 z późniejszymi zmianami) i innych ustaw.

## § 3.

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

## § 4.

1. Przedmiotem działania Spółdzielni jest :
  - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
  - 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
  - 5) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
  - 6) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.

2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez :

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 2) skreślony,
- 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
- 7) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 8) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umów zawartych z właścicielami (współwłaścicielami) tych nieruchomości,
- 9) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

#### § 5.

Dla realizacji zadań określonych w § 4 Spółdzielni :

- 1) zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność (współwłasność) Spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 2) prowadzi działalność inwestycyjną,
- 3) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

#### § 6.

Spółdzielnia może zarządzać lub administrować nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

## § 7.

1. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni, o którym mowa w § 3 w następującym zakresie :
  - 1) działalność budowlana, remontowa i konserwacyjna na potrzeby własne i osób trzecich,
  - 2) usługi inwestycyjne, w tym powiernictwo i nadzór inwestorski na potrzeby własne i osób trzecich,
  - 3) działalność gospodarcza mająca na celu pozyskiwanie środków finansowych,
  - 4) nabywanie gruntów na własność lub w użytkowanie wieczyste,
  - 5) działalność w dziedzinie rynku kapitałowego w celu uzyskania odsetek od pożyczek, wkładów oszczędnościowych i środków na rachunkach bankowych, obligacji, udziałów i akcji w spółkach prawa handlowego oraz innych papierach wartościowych.
2. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji zadań określonych w ust. 1.
3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpienia z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia całości lub części udziałów (akcji) tych organizacji.

## § 8.

1. Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
2. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom niebędącym członkami Spółdzielni.
3. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 1, jest Walne Zgromadzenie.

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

### **A. Członkostwo w Spółdzielni**

#### § 9.

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

#### § 10.

1. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile spełnia jedno z następujących wymagań :
  - 1) małżonek jest członkiem Spółdzielni,
  - 2) spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa,
  - 3) przypadło jej, wskutek śmierci małżonka, lokatorskie prawo do lokalu, przysługujące uprzednio obojgu małżonkom,
  - 4) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub niedokonania czynności określonych Statutem,
  - 5) nabyła własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
  - 6) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
  - 7) oczekuje ustanowienia, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią :
    - a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
    - b) skreślony,
    - c) prawa odrębnej własności lokalu,

- 8) przysługuje jej:
    - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
    - prawo odrębnej własności lokalu,
  - 9) nabyła ekspektatywę odrębnej własności lokalu w drodze dziedziczenia zapisu, umowy, licytacji,
  - 10) wygrała przetarg na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu,
  - 11) **skreślony.**
2. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia jedno z następujących wymagań :
- 1) oczekuje na ustanowienie na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią , prawa odrębnej własności lokalu,
  - 2) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.

#### § 11.

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni mają prawo przeglądać rejestr.

### **B. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni**

#### § 12.

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych – ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych udziałów, stwierdzenie o jaki lokal, mieszkalny czy

użytkowy, ubiega się. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.

2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 10.
5. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
6. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały o odmowie przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

#### § 13.

**Skreślony.**

### **C. Wpisowe i udziały**

#### § 14.

1. Wpisowe wynosi 60,- złotych, a jeden udział 120,- złotych.
2. Członek Spółdzielni - zobowiązany jest zadeklarować i wnieść co najmniej:
  - 1 udział, gdy ubiega się o ustanowienie lub **nabył** prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 5 udziałów, gdy ubiega się o ustanowienie lub **nabył** prawa do lokalu użytkowego,
  - 3 udziały, gdy ubiega się o ustanowienie lub **nabył** prawa do garażu.
3. Skreślony.

4. Udziały ustalone do wniesienia przez członków określone w ust. 2 liczone są odrębnie dla każdego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu i nie podlegają kumulacji. Zmiana ilości zadeklarowanych udziałów wymaga oświadczenia na piśmie zaakceptowanego przez Zarząd.
5. W przypadku zbycia prawa do lokalu wraz z udziałami, udziały podlegają zarachowaniu na rzecz nabywcy prawa w nominalnej wartości. W przypadku, gdy nabyto mniej udziałów niż wymaga Statut dla określonego prawa do lokalu, lub gdy wartość nominalna nabytych udziałów jest niższa od określonej w ust.1, nabywca tego prawa obowiązany jest do wniesienia, w ciągu 30 dni od nabycia prawa, brakujących udziałów lub do dopłaty do wartości udziałów określonej w ust.1. Niewpłacenie udziałów w wymaganej wysokości w tym terminie rodzi skutki określone w ust.6.
6. Wpisowe oraz zadeklarowane udziały członek jest zobowiązany wnieść do Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Udziały związane z uzyskaniem kolejnego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu członek zobowiązany jest wnieść w ciągu 30 dni od uzyskania tego prawa.  
Niewpłacenie wpisowego lub udziałów w powyższych terminach powoduje wykreślenie z rejestru członków.  
Na wniosek członka Zarząd może ustalić wniesienie wpisowego i udziałów w ratach.
7. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
8. Zwrot udziałów następuje wg ich wartości nominalnej w terminie 30 dni od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo; żądanie wypłacenia udziałów winno być zgłoszone w formie pisemnej.

## **D. Prawa członków**

### § 15.

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
  - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
  - 2) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
  - 3) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku Walnego Zgromadzenia,
  - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i Statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,

- 5) prawo żądania w trybie określonym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
- 6) prawo żądania w trybie określonym w Statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
- 6<sup>1</sup>) prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i Statucie,
- 6<sup>2</sup>) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i Statucie,
- 7) prawo do zaznajomienia się z protokołem obrad Walnego Zgromadzenia,
- 8) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
- 9) prawo otrzymania odpisu obowiązującego Statutu i wydanych na jego podstawie regulaminów. Koszty sporządzenia tych odpisów nie obciążają członka,
- 10) prawo przeglądania rejestru członków,
- 10<sup>1</sup>) prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Koszty sporządzania kopii tych dokumentów pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni,
- 11) skreślony,
- 11<sup>1</sup>) skreślony,
- 11<sup>2</sup>) skreślony,
- 11<sup>3</sup>) skreślony,
- 12) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
- 13) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi, z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
- 14) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
- 15) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,

- 16) prawo żądania zawarcia umowy:
    - a) skreślony,
    - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
    - c) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
  - 17) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 18) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
  - 19) korzystanie z innych praw określonych w Statucie.
2. Uprawnienia przewidziane w ust.1 nie obejmują treści obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszałoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych.
  3. Skreślony.
  4. Członek, zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust. 1 zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których odpis lub kopie chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 7 dni.
  5. Skreślony.
  6. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy (art.18 §3 Prawa spółdzielczego).

## **E. Obowiązki członków**

Członek obowiązany jest :

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 4) skreślony,
- 5) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię,
- 6) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 7) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
- 8) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 9) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 10) zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
- 11) skreślony,
- 12) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 13) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz o poszanowanie mienia Spółdzielni i jego zabezpieczenie,
- 14) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 15) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególności uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 16) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 17) niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,
- 18) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni.

## F. Ustanie członkostwa

### § 17.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek :

- 1) wystąpienia członka,
- 2) wykluczenia członka,
- 3) wykreślenia członka,
- 4) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania (wykreślenia z odpowiedniego rejestru),
- 5) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały Spółdzielni, o której mowa w art. 11 ust.1<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### § 18.

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 30 dni i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

### § 19.

1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu Spółdzielni lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek :
  - 1) świadomie działa na szkodę Spółdzielni lub wbrew jej interesom,
  - 2) uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,

- 3) uparczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności zalega z opłatami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, **a także z pokrywaniem kosztów związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię,**
- 4) wykracza w sposób rażący lub uparczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.

#### § 20.

Członek nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być wykreślony z rejestru członków Spółdzielni,

#### § 21.

Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek :

- 1) nie wpłacił udziału i wpisowego w terminie określonym Statutem,
- 2) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,
- 3) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
- 4) utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wskutek uchwały Spółdzielni, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię,
- 5) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię,
- 6) zbył lub utracił prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
- 7) **skreślony,**
- 8) posiada własność lokalu w nieruchomości, w której właściciele lokali podjęli uchwałę na podstawie art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa,

- 9) posiada własność lokalu w nieruchomości do zarządzania której na mocy art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
- 10) odmówił trzykrotnie przyjęcia oferty Spółdzielni zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności.”

## § 22.

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania (wykreślenia z odpowiedniego rejestru).

## § 23.

1. Wykluczenia lub wykreślenia dokonuje Rada Nadzorcza, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego.
2. Zarząd powinien zawiadomić pisemnie zainteresowanego członka o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia lub wykreślenia członka, z wyprzedzeniem co najmniej 7 dni. Jeżeli członek nie przybędzie na posiedzenie, Rada Nadzorcza rozpatruje wniosek bez jego udziału i bez jego wysłuchania.
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 od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia,
  - 2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady,
  - 3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
  - 4) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.
4. 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 nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.

#### § 24.

1. Członek Spółdzielni ma prawo:
  - 1) odwołać się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia, w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia, albo
  - 2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem; przepisy art. 42 Prawa spółdzielczego stosuje się odpowiednio.
2. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.
3. 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.
4. W przypadku gdy członek odwołał się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia i przed rozpatrzeniem odwołania przez Walne Zgromadzenie członek zaskarżył uchwałę do sądu, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

### **III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE**

#### § 25.

1. Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni.
3. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania odmowy i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
4. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

#### § 26.

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem Zgromadzenia.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.

#### § 27.

1. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

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

## **IV. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALU**

### § 28.

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może :

- 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) skreślony,
- 3) skreślony,
- 4) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 5) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

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

### § 29.

1. 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.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność 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 albo do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

6. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni – osoby prawnej.
9. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
10. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
11. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 158 Statutu.

#### § 29<sup>1</sup>

- 1. Spółdzielnia może ponownie przyjąć do Spółdzielni osobę pozbawioną członkostwa i ustanowić na jej rzecz nowe spółdzielcze lokatorskie prawo do zajmowanego lokalu, jeżeli w terminie 6 miesięcy od dnia pozbawienia członkostwa i wygaśnięcia prawa do lokalu mieszkalnego ustały przyczyny będące podstawą tego pozbawienia i wygaśnięcia a żadna z osób uprawnionych, o których mowa w § 36 nie wystąpiła z roszczeniem o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.**
- 2. Przed ponownym przyjęciem w poczet członków i zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, osoba o jakiej mowa w ust. 1 obowiązana jest uregulować wszelkie swoje zadłużenia wobec Spółdzielni.**

#### § 30.

1. Z członkiem ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w budynku nowobudowanym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać :

- 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie.  
Przez wkład mieszkaniowy należy rozumieć różnicę między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu,
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

#### § 31.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 30 ust.1 pkt.1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

#### § 32.

1. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie

w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

3. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
4. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

### § 33.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i Statucie.

### § 33<sup>1</sup>.

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

### § 34.

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu.

2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

#### § 35.

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

#### § 35<sup>1</sup>.

**Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o której mowa w § 33<sup>1</sup>- 35 stosuje się odpowiednio postanowienia § 23 i 24 Statutu.**

#### § 36.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w § 34, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują: dzieciom i innym osobom bliskim.

1<sup>1</sup>. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 33<sup>1</sup> roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.

1<sup>2</sup>. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego

prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim

2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w § 35, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, 1<sup>1</sup>, 1<sup>2</sup> i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1, 1<sup>1</sup>, 1<sup>2</sup> i 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.
4. Osobą bliską jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

#### § 36<sup>1</sup>.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego – z zastrzeżeniem roszczeń osób bliskich o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu zgodnie z § 36 ust. 1, 1<sup>1</sup>, 1<sup>2</sup> i 2 Spółdzielnia zobowiązana jest zadysponować opróżniony lokal w trybie i na zasadach określonych w § 67.

#### § 36<sup>2</sup>.

W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w Domu Złotej Jesieni w następstwie ustania członkostwa roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje:

- 1) członkom Spółdzielni w związku z realizacją zamiany mieszkania spółdzielczego, odpowiadającym kryteriom określonym w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą,
- 2) osobom fizycznym nie posiadającym podmiotowego prawa do lokalu mieszkalnego odpowiadającym kryteriom określonym w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą, po uprzednim przyjęciu w poczet członków Spółdzielni.

## § 37.

W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do **opróżnienia tego lokalu**. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

## § 37<sup>1</sup>.

1. Jeśli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi lub osobom, o których mowa w § 36 i 36<sup>1</sup> Statutu, przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

## **B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego (domu jednorodzinnego)**

### § 38.

Skreślony

### § 39.

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 tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Skreślony.

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

§ 40.

Skreślony.

§ 41.

Skreślony.

§ 42.

Skreślony.

§ 43.

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

§ 44.

Skreślony.

§ 45.

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

## § 45<sup>1</sup>

**Jeżeli własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób członkiem jest tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.**

## § 46.

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 158, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

## § 47.

Skreślony.

## § 48.

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

## § 49.

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

## § 49<sup>1</sup>.

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe

prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.

2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust.2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 50.

Skreślony.

## **B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, w tym garażu**

§ 51.

Przepisy art. 17<sup>1</sup> ust. 6, art. 17<sup>2</sup> ust. 1, 3, 4 i 6, art. 17<sup>6</sup>, art. 17<sup>7</sup>, art. 17<sup>9</sup> – 17<sup>13</sup> i art. 17<sup>16</sup> - 17<sup>18</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych w tym garaży

§ 52.

Skreślony.

§ 53.

Skreślony.

## **D. Odrębna własność lokalu**

§ 54.

Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w budynku nowo budowanym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

#### § 55.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 54, 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. Przepis § 10 ust. 1 pkt. 9 stosuje się odpowiednio.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### § 56.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 54 pkt 1 i 5, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

## § 56<sup>1</sup>.

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

## § 57.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między członkiem a Spółdzielnią najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 158 Statutu.

## § 58.

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

## § 59.

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

## § 60.

Jeżeli dana nieruchomość jest zarządzana przez Spółdzielnię w trybie określonym art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, to Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu w tej nieruchomości, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

## § 60<sup>1</sup>

**Jeżeli prawo odrębnej własności należy do kilku osób członkiem Spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.**

## § 61.

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 122 Statutu stosuje się odpowiednio.

## § 62.

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

## **E. Najem lokalu**

### § 63.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne:
  - a) wybudowane specjalnie z przeznaczeniem na wynajem,
  - b) inne uprzednio wynajmowane.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.

5. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
6. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 64.

Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni mają zastosowanie przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

#### § 65.

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe w tym garaże wolne w sensie prawnym. Dobór najemców lokali użytkowych w tym garaży następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
2. Warunki wynajmu lokali użytkowych w tym garaży są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej. Zasady i warunki zawierania tych umów określa Rada Nadzorczą.
3. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego w tym garażu zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. Zgoda taka nie jest wymagana dla realizacji uprawnień najemców, a także najemców pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, którzy ponieśli w pełnym zakresie koszty budowy lokalu, wynikających z art. 39 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## **V. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW**

### **A. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków**

#### § 66.

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

#### § 67.

- 1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 36, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie internetowej Spółdzielni co najmniej 14 dni przed ogłoszonym przetargiem. 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 członków, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów, a następnie według daty przystąpienia do**

**Spółdzielni. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na inną osobę jest wpłata wartości rynkowej ustalonej w wyniku rozstrzygnięcia przetargowego.”**

- 1) Skreślony,
- 2) Skreślony,
2. **W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie internetowej Spółdzielni co najmniej 14 dni przed ogłoszonym przetargiem. Warunkiem ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu na osobę wygrywającą przetarg jest wpłata wartości rynkowej lokalu ustalonej w wyniku rozstrzygnięcia przetargowego.**
3. **Tryb i zasady przetargów o jakich mowa w ust. 1 i 2 określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.**
4. **Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji osoby wygrywającej przetarg uiszcza ona opłaty o jakich mowa w § 158.**
5. **Skreślony.**
6. **Skreślony.**
7. **Skreślony.**
8. **Skreślony.**
9. **Skreślony**

#### § 68.

W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nabyte przez Spółdzielnię na mocy art. 17<sup>12</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

#### § 68<sup>1</sup>.

Członek nie mający zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych to członek:

- a) nie posiadający żadnego mieszkania,
- b) oczekujący na realizację przez Spółdzielnię zamiany mieszkania dotychczas zajmowanego.

## **B. Zamiana lokali**

### § 69.

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

### § 70.

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

### § 71.

1. Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.
2. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże niestanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi Statutu.

### § 72.

1. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.
2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajmowanego.

## **VI. ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU**

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

#### § 73.

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

#### § 74.

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztów budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 28 dokonuje się w dwóch etapach:
  - 1) wstępnie – na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej. Wstępnie ustalony koszt budowy lokalu jest podstawą do ustalenia terminów i wysokości zaliczek na wkład, do którego wnoszenia jest zobowiązany członek. W przypadku zmiany cen w trakcie realizacji inwestycji dopuszcza się korygowanie wstępnie ustalonego kosztu budowy,
  - 2) ostatecznie – po zakończeniu realizacji danego przedsięwzięcia inwestycyjnego ale nie później niż 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Podstawą rozliczenia są koszty faktycznie poniesione przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:
  - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
  - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,

- 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do liczby lokali, liczby domów jednorodzinnych, kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
  - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
  - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
  - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).
3. Regulamin, o którym mowa w ust. 2, powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

#### § 75.

Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.

#### § 76.

Jeśli wstępnie pobrany wkład okaże się wyższy od wkładu ustalonego w rozliczeniu ostatecznym nadpłata powinna być zwrócona członkowi, a jeśli okaże się niższy – członek powinien dokonać wpłaty uzupełniającej w terminie określonym przez Spółdzielnię.

#### § 77.

Skreślony.

### **B. Skreślony**

#### § 78.

Członek, ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

## § 79.

Skreślony.

## § 80.

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

## C. Skreślony

### § 81.

Skreślony.

### § 82.

Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

### § 83.

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

### § 83<sup>1</sup>.

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.

2. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

§ 84.

Skreślony.

## **C<sup>1</sup>. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu „z odzysku”**

§ 84<sup>1</sup>.

**Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, realizujący roszczenie w trybie § 36 Statutu, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 85<sup>1</sup>. W przypadku lokalu mieszkalnego określonego w § 85<sup>1</sup> ust. 1 członek zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.**

§ 84<sup>2</sup>.

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie w związku z realizacją zamiany mieszkań, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 85<sup>2</sup> oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 84<sup>3</sup>.

Członek uzyskujący ponownie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo mu przysługujące, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości należnego jemu wkładu z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 85<sup>3</sup> oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 84<sup>4</sup>.

**Członek, o którym mowa w § 67 ust. 1 Statutu, ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie, wnosi wartość rynkową lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.**

§ 84<sup>5</sup>.

**Skreślony.**

§ 84<sup>6</sup>.

**Skreślony.**

§ 84<sup>7</sup>.

**Skreślony.**

§ 84<sup>8</sup>.

**1. Członek, uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w Domu Złotej Jesieni, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 85<sup>4</sup> ust. 1 Statutu oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.**

**1<sup>1</sup>. Członek, uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 85<sup>4</sup> ust. 1<sup>1</sup> Statutu oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.”**

## **D. Rozliczenia z tytułu wkładu w razie wygaśnięcia prawa do lokalu**

### § 85.

1. **W przypadku opróżnienia lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.** Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyskała od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
- 1<sup>1</sup>. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 30 ust. 1 pkt 1 Statutu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. **Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.**
2. **Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest zawarcie umowy z osobą wygrywającą przetarg i wniesienie przez nią wartości rynkowej lokalu ustalonej w wyniku rozstrzygnięcia przetargowego.**
3. Skreślony.
4. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.
5. Skreślony.

### § 85<sup>1</sup>.

1. **W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego objętego ustawą z dnia 30.11.1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłacanych premii gwarancyjnych / Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz.1115 z późn. zm./ i nie opróżnienia lokalu, gdy z roszczeniem w trybie § 36 Statutu występują osoby uprawnione, Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu określonej na dzień wygaśnięcia tego prawa.** W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

- 1<sup>1</sup>. **W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego innego niż określonego w ust. 1 i nie opróżnieniu lokalu, gdy z roszczeniem w trybie § 36 Statutu występują osoby uprawnione, Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa wartość rynkową tego lokalu. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 30 ust. 1 pkt 1 Statutu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz koszty określenia wartości rynkowej lokalu.**
2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
3. Spółdzielnia wypłaca należność z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 30 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

#### § 85<sup>2</sup>.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w związku z realizacją zamiany mieszkania, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
3. Spółdzielnia wypłaca należność z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 30 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu w wyniku zamiany.

§ 85<sup>3</sup>.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu przez byłego członka, Spółdzielnia określa należny osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Postanowienie ust. 1 stosuje się w przypadku realizacji postanowień § 29<sup>1</sup> i § 84<sup>3</sup>.

§ 85<sup>4</sup>.

1. **W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w Domu Złotej Jesieni, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu po potrąceniu kosztów określenia wartości rynkowej lokalu.** W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
- 1<sup>1</sup>. **W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu po potrąceniu kosztów określenia wartości rynkowej lokalu.** W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającego na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą w Domu Złotej Jesieni spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
3. Spółdzielnia wypłaca należność z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 30 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.  
Warunkiem wypłaty jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art.7 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## § 86.

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 uzyskała 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 wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. **Wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje po zawarciu umowy z osobą wygrywającą przetarg i wniesieniu przez nią wartości rynkowej lokalu ustalonej w wyniku rozstrzygnięcia przetargowego.**
4. Skreślony.

## § 87.

Skreślony.

## **VII. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALU**

### **A. Zasady ogólne**

#### § 88.

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.
  - 1) skreślono,
  - 2) skreślono.
2. Niedopuszczalne jest przeniesienie przez Spółdzielnię na inną osobę własności lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.
3. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali w Domu Złotej Jesieni, który jest domem specjalnego przeznaczenia dla ludzi starszych lub niepełnosprawnych.

#### § 89.

**Osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, są uprawnione do żądania by Spółdzielnia przeniosła na nie własność lokalu.**

#### § 90.

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tą osobą umowę o przeniesienie własności lokalu.

#### § 91.

Skreślony.

#### § 92.

1. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 88 i 89, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 90, 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 roku o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

### § 93.

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.
2. Koszty porządkowania stanu prawnego danej nieruchomości obciążają posiadaczy spółdzielczych praw do lokali w tej nieruchomości, niezależnie od tego czy są zainteresowani wyodrębnianiem własności lokali.
3. Nie wymienione w ust. 2 koszty pozostałych prac przygotowawczych niezbędnych dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, są kosztem własnym Spółdzielni rozliczanym na ogół członków w części niezrefundowanej przez Skarb Państwa.
4. Koszty czynności prac przygotowawczych do realizacji wniosku o przeniesienie własności lokalu (np. ustalenie wysokości rozliczeń finansowych, uzyskanie zaświadczeń niezbędnych dla sporządzenia aktu notarialnego itp.) obciążają wnioskodawcę przeniesienia własności lokalu.
5. Szczegółowe zasady i tryb rozliczania kosztów wymienionych w ust. 2-4 określa Rada Nadzorcza.

### § 94.

Skreślony.

### § 95.

Skreślony.

### § 96.

1. Skreślony.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

## **B. Skreślony**

§ 97.

Skreślony.

§ 98.

Skreślony.

§ 99.

Skreślony.

§ 100.

Skreślony.

§ 101.

Skreślony.

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

§ 102.

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w § 30 ust. 1 pkt. 1 Statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt. 2,

- 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenie kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
- 3) skreślony,
- 4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 158 Statutu,
- 5) skreślony.

#### § 102<sup>1</sup>.

W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 1996 r. nr 5, poz. 32 z późn. zm), przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

2. Skreślony.

#### § 103.

Skreślony.

#### § 104.

Skreślony.

#### § 105.

W wypadku przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wpływy, o których mowa w § 102 pkt.2) Statutu, przeznaczają się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal.

#### § 106.

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 102 Statutu, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

#### § 107.

Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

**D. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi  
lub osobie niebędącej członkiem Spółdzielni  
przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu  
mieszkalnego, użytkowego, garażu**

§ 108.

Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym 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) skreślony,
- 3) skreślony,
- 4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 158 Statutu.

§ 109.

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 108 Statutu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 110.

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

rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

#### § 111.

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24<sup>1</sup> ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001r. nr 124, poz.1361 z póź.zm.).

#### § 112.

Jeżeli Spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

### **E. Przekształcenie najmu lokalu użytkowego w tym garażu oraz pracowni twórców**

#### § 113.

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

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

#### § 114.

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 113 Statutu, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

## VIII. ORGANY SPÓŁDZIELNI

### A. Postanowienia ogólne

#### § 115.

1. Organami Spółdzielni są :
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd,
  - 4) Skreślony,
  - 5) Rady Osiedli.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust.1 pkt 2, 3 i 5 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do wybieralnych organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

#### § 115<sup>1</sup>.

1. Członkowie innych niż Zarząd organów Spółdzielni otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach :
  - 1) Rady Nadzorczej i komisji Rady w wysokości:

a) przewodniczący Rady	-	70 %,
b) członkowie prezydium Rady	-	55 %,
c) pozostali członkowie Rady	-	38 %,
  - 2) Rady Osiedla i komisji Rady w wysokości:

a) przewodniczący Rady	-	30 %,
b) członkowie prezydium Rady	-	27,5 %,
c) pozostali członkowie Rady	-	17,5 %

minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

2. Udział członka Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla w posiedzeniach ich prezydiów i komisji, traktowany jest na równi z udziałem w posiedzeniach Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla.
3. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń organów wyszczególnionych w ust.1 i 2 i nie może być większe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
4. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się lub członek organu nie brał udziału w żadnym posiedzeniu organu, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, członkom tego organu nie przysługuje.

## **B. Walne Zgromadzenie**

### § 116.

Walne Zgromadzenie działa na podstawie:

- ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze,
- ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych,
- Statutu Spółdzielni.

### § 116<sup>1</sup>

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

### § 117.

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście.
2. a) członek może być obecny tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia.

Nie dotyczy to członków Rady Nadzorczej, Rad Osiedli (według właściwości miejscowej) i Zarządu Spółdzielni,

- b) członek może brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia.
3. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
  4. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu przedstawiciela. Przedstawiciel ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu, a także Rady Osiedla.
  5. 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.

#### § 118.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i oświatowo- kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania w nich,
- 8) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,

- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 11) uchwalanie zmian Statutu,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 15) skreślony,
- 16) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 17) wybór i odwoływanie członków Rady Osiedla,**
- 18) wybór delegata na Kongres Spółdzielczości.**

#### § 119.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrotowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) skreślony,
  - 3) 1/10 liczby członków Spółdzielni,
  - 4) skreślony.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach określonych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby pierwsza jego część mogła się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni, zwołuje je związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do związku rewizyjnego, w którym

Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

§ 120.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia zawiadamia się członków Spółdzielni, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części.
- 1<sup>1</sup>. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. W przypadku gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatur na członków Rady, w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
3. Zawiadomienie przekazuje się listami poleconymi lub dostarcza się je wszystkim członkom Spółdzielni za pokwitowaniem odbioru (z datą).

§ 120<sup>1</sup>.

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

## § 121.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 120 Statutu.
2. Skreślony.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
4. Skreślony.
5. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
6. Warunek, o którym mowa w ust. 5 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
7. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:
  - a) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni,
  - c) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
  - d) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
  - e) 3/4 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.
8. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
9. W sprawach zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.

## § 122.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Skreślony.
3. O tym czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka może zdecydować wyłącznie sąd,

w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały bądź w postępowaniu o jej uchylenie.

4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu lub wykreślonemu.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W przypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

#### § 123.

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

#### § 123<sup>1</sup>.

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybierane są zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:

##### **1) Komisję Mandatowo-Skrutacyjną w składzie co najmniej 3 osób.**

Do zadań komisji należy:

- a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych – członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną zdolnością lub pozbawionych zdolności do czynności prawnych,

- b) sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
- c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego,

2) **Komisję Wnioskową w składzie co najmniej 3 osób.**

Do zadań komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na:

- a) wnioski kwalifikujące się do przyjęcia, w takim przypadku należy wskazać organ Spółdzielni odpowiedzialny za realizację wniosku,
- b) wnioski kwalifikujące się do odrzucenia i przygotowanie projektu uchwały w tym zakresie,

3) inne komisje w miarę potrzeby.

- 4. Komisje wybierają ze swojego grona przewodniczącego i sekretarza.
- 5. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
- 6. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
- 7. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.

§ 123<sup>2</sup>.

- 1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.
- 2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
- 3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 3 minut.
- 4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielony poza kolejnością.
- 5. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Walnego Zgromadzenia odbiera mu głos.

6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. W sprawach formalnych przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
  - a) sposobu głosowania,
  - b) głosowania bez dyskusji,
  - c) zakończenia dyskusji,
  - d) zamknięcia listy mówców,
  - e) zarządzenia przerwy.
8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
9. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.
10. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie, niezależnie od zgłaszanych wniosków, oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.

#### § 123<sup>3</sup>.

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.
3. Każda uchwała poddana głosowaniu na danej części Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

#### § 123<sup>4</sup>.

1. Każda część Walnego Zgromadzenia może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej części Walnego Zgromadzenia nie dłuższy niż 14 dni.

2. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanej części Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków na co najmniej 7 dni przed dniem odbycia przerwanej części Walnego Zgromadzenia.

#### § 124.

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz danej części Walnego Zgromadzenia.
- 1<sup>1</sup>. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7 dni od dnia odbycia danej części Walnego Zgromadzenia.
2. Protokół i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.
4. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w Walnym Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.
5. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Kolegium.

#### § 124<sup>1</sup>.

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

#### § 124<sup>2</sup>.

1. W ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, kolegium w składzie: przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokołów tych zebrań, autoryzują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte.
2. Protokół z obrad kolegium, które autoryzowało treść oraz potwierdziło, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte, podpisują przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

3. Protokół, którym mowa w ust. 2 stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

§ 124<sup>3</sup>.

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, jako pełnomocnicy osób prawnych o ile zostali zgłoszeni w trybie § 120<sup>1</sup> ust. 2 Statutu.
3. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
5. Ustępujący, po dwóch kolejnych kadencjach pełnienia funkcji, członkowie Rady Nadzorczej mogą być ponownie wybrani do Rady Nadzorczej po przerwie trwającej co najmniej jedną kadencję.
- 5<sup>1</sup>. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się z zachowaniem zasady, że liczba członków reprezentujących określone środowisko (miejscowość, osiedle) w Radzie Nadzorczej odpowiada liczbie członków z tych środowisk (miejscowości, osiedli) w sposób określony poniżej:
  - 1) Osiedle Nowe i Toruńskie - 3 członków,
  - 2) Osiedle Piastowskie - 6 członków,
  - 3) Osiedle Rąbin wraz z grupą członków oczekujących - 11 członków,
  - 4) Gniewkowo wraz z Jezuicką Strugą - 1 członek,
  - 5) Pakość wraz z Tucznem, Złotnikami Kujawskimi i Kościelcem - 1 członek,
  - 6) Kruszwica wraz z Janocinem i Dulskiem - 1 członek,
  - 7) Janikowo - 1 członek.
- 5<sup>2</sup>. Obecni na danej części Walnego Zgromadzenia członkowie Spółdzielni wybierają z zachowaniem ust. 5<sup>1</sup>, w miejsce ustępujących, nowych członków Rady Nadzorczej z poszczególnych środowisk (miejscowości, osiedli).

6. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni w trybie § 120<sup>1</sup> ust. 2 Statutu.
7. Zgłoszenie kandydatur **na** członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:
  - imienia i nazwiska kandydata,
  - imienia i nazwiska osób zgłaszających.
8. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie, lista ta jest poddawana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.
9. **Kandydaci na członków Rady Nadzorczej powinni być obecni na części Walnego Zgromadzenia, do której zostali zaliczeni jako członkowie Spółdzielni.**
10. **Kandydaci na członków Rady Nadzorczej składają Walnemu Zgromadzeniu, za pośrednictwem Zarządu, pisemne oświadczenie zawierające zgodę na kandydowanie i informacje dotyczące:**
  - świadczenia pracy na rzecz Spółdzielni,
  - prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
  - pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
  - zalegania z wnoszeniem obciążających członków Spółdzielni opłat, o jakich mowa w § 158,
  - liczby kadencji pełnionych w Radzie Nadzorczej**wraz z upoważnieniem dla Zarządu do weryfikacji tych informacji i przedstawienia jej wyników Walnemu Zgromadzeniu.**
11. Członkowie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
12. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których, w kolejności alfabetycznej umieszczone są nazwiska i imiona kandydatów reprezentujących środowiska (miejscowości, osiedla) Spółdzielni wyszczególnione w ust. 5<sup>1</sup>. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie kart wyborczych do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej poszczególnej części Walnego Zgromadzenia.
13. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
14. Głos jest nieważny, jeżeli:
  - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd,
  - b) karta wyborcza jest przekreślona,
  - c) zawiera więcej nazwisk nieskreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
15. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący komisji ogłasza wyniki głosowania.

16. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci z poszczególnych środowisk (miejscowości, osiedli), którzy uzyskali kolejno największą ilość oddanych głosów licząc łącznie wyniki głosowania na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
17. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w Statucie.
18. **W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów, jeżeli spowodowałoby to przekroczenie liczby członków Rady Nadzorczej określonej w statucie, mandat zostanie nieobsadzony.** Wybory na nieobsadzony mandat członka Rady Nadzorczej przeprowadza się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

#### § 124<sup>4</sup>.

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, o ile w porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie § 120, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

#### § 124<sup>5</sup>.

1. **Wybór delegata na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości następuje w głosowaniu jawnym.**
2. **Delegata na Zjazd Związku wybiera się na okres roku. Z chwilą wyboru nowego delegata mandat poprzedniego wygasa.**
3. **Delegata na Kongres Spółdzielczości wybiera się na dany Kongres przed terminem jego zwołania.**
4. **Kandydatów na delegatów, o których mowa w ust. 1 zgłaszają członkowie Spółdzielni w trybie § 120<sup>1</sup> ust. 2 statutu.**

#### § 124<sup>6</sup>.

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

#### § 124<sup>7</sup>.

Sprawy związane z obradowaniem części Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane, rozstrzyga ta część Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje prezydium tej części Walnego Zgromadzenia.

## **C. Rada Nadzorcza**

### § 125.

Skreślony.

### § 126.

1. Rada Nadzorcza składa się z 24 członków Spółdzielni.
- 1<sup>1</sup>. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
2. W pierwszych dwóch latach po wyborze całego składu Rady Nadzorczej co rok ustępuje 1/3 część członków Rady Nadzorczej przez losowanie. W następnych latach co rok ustępują ci członkowie Rady Nadzorczej, których kadencja wygasa. Na miejsce ustępujących wchodzi do Rady Nadzorczej członkowie wybrani przez Walne Zgromadzenie.
3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, posiadająca pełnomocnictwo osoby prawnej.
4. Kadencja członka Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym członek został do Rady wybrany do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru członka Rady na następną kadencję.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
6. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.

### § 127.

Skreślony.

### § 128.

Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach :

- 1) ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 2) zrzeczenia się mandatu, które staje się skuteczne po dojściu do wiadomości Walnego Zgromadzenia,
- 3) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu.
- 4) skreślony.

#### § 129.

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru innego członka Rady Nadzorczej. Kadencja wybranego w tym trybie członka Rady Nadzorczej upływa z końcem kadencji członka, który mandat utracił.

#### § 130.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy :

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej oraz źródeł jej finansowania,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez :
  - a) badanie okresowych sprawozdań z działalności Spółdzielni oraz sprawozdań finansowych,
  - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
  - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie **nabycia i obciążania nieruchomości** oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni

przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,

- 9) podejmowanie uchwał w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania,
- 10) **skreślony**,
- 11) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań **w Domu Złotej Jesieni**,
- 12) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców,
- 13) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
- 14) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
- 15) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
- 16) uchwalanie regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- 17) uchwalanie regulaminu postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo-usługowe,
- 18) uchwalanie regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,
- 18<sup>1</sup>) uchwalanie regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 19) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni.
- 20) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.
- 21) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
- 22) uchwalanie regulaminu porządku domowego,
- 23) uchwalanie regulaminu Zarządu,
- 24) uchwalanie regulaminu komisji Rady Nadzorczej,
- 25) ustalenie zasad zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
- 26) **uchwalanie regulaminu Rady Osiedla**,

- 27) uczestniczenie w czynnościach lustracyjnych oraz podejmowanie uchwał w związku z wynikami lustracji,
  - 28) podejmowanie uchwał w sprawie wykluczenia lub wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni,
  - 29) kierowanie do zarządu wniosków o wystąpienie do Sądu z żądaniem sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w trybie § 46 Statutu.
  - 30) podejmowanie, na wniosek większości właścicieli lokali w obrębie danej nieruchomości, uchwał w sprawie zwiększenia obciążenia właścicieli lokali użytkowych w tej nieruchomości z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
  3. Skreślony.

#### § 131.

1. **Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności – jego zastępca, nie częściej niż dwa razy na kwartał.**
2. Skreślony.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek co najmniej 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku. **W takim przypadku ograniczenie ilości posiedzeń, wynikające z ust. 1 nie ma zastosowania.**
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej (łącznie z projektami uchwał) co najmniej na 7 dni przed posiedzeniem Rady. **W uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę nie objętą porządkiem obrad, jeżeli została zgłoszona przed jego przyjęciem i większość obecnych na posiedzeniu członków Rady Nadzorczej wyrazi na to zgodę.**
5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady określonego Statutem Spółdzielni.

#### § 132.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi: przewodniczący, jego zastępcy, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady Nadzorczej.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

3. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe oraz dokonuje wyboru prezydium komisji.
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej, mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.
5. **Za udział w posiedzeniach Prezydium i komisji przysługuje wynagrodzenie na zasadach określonych w § 115<sup>1</sup> Statutu.**

#### § 133.

Skreślony.

#### § 134.

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

#### § 135.

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres i sposób jej działania, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

### **D. Zarząd**

#### § 136.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z trzech członków, w tym prezesa i jego zastępców.
- 2<sup>1</sup>. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców, wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
- 3<sup>1</sup>. Rada Nadzorcza podejmuje decyzję, z którymi członkami Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 137.

1. Do zakresu działania Zarządu należy:

- 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
  - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
  - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
  - 4) skreśloni,
  - 5) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
  - 6) zawieranie umów o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (w budynku wybudowanym na gruncie, do którego Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego),
  - 7) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu
  - 8) zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych, użytkowych lub garaży oraz umów dzierżawy gruntów.
  - 9) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
  - 10) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 11) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
  - 12) sporządzanie rocznych sprawozdań z działalności Spółdzielni i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 13) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 14) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 15) udzielanie pełnomocnictw,
  - 16) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

§ 138.

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez prezesa Zarządu, a w razie jego nieobecności – przez zastępcę prezesa, co najmniej raz na dwa tygodnie .
2. Warunki podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 139.

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają łącznie, co najmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o którym mowa w ust.1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

#### § 140.

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.
3. Skreślony.

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

#### § 141.

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swych członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
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 przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

- 3<sup>1</sup>. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
- 1) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
  - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 3 Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu. W porządku obrad najbliższego posiedzenia Walnego Zgromadzenia Zarząd zamieści punkt dotyczący rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonoego członka Rady Nadzorczej.

#### § 142.

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

#### § 143.

Skreślony.

### **F. Skreślony**

#### § 144.

Skreślony.

#### § 145.

Skreślony.

#### § 146.

Skreślony.

## **G. Rady Osiedli**

### § 147.

1. **Rada Osiedla składa się z 6 członków Spółdzielni.**
2. Członków Rady Osiedla wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Osiedla może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.
4. Kadencja Rady Osiedla wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
5. W skład Rady Osiedla nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Osiedla jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Osiedla ustaje jego członkostwo w Radzie Osiedla tej samej Spółdzielni.
6. **Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru członków następujących Rad Osiedli:**
  - 1) **Rady Osiedla Nowego, Toruńskiego i Ustronia,**
  - 2) **Rady Osiedla Piastowskiego,**
  - 3) **Rady Osiedla Rąbin,**
  - 4) **Rady Osiedla Janikowo,**
  - 5) **Rady Osiedla Gniewkowo,**
  - 6) **Rady Osiedla Pakość,**
  - 7) **Rady Osiedla Kruszwica.**
7. Wybory członków Rad Osiedli dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
8. Do Rad Osiedli mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, jako pełnomocnicy osób prawnych o ile zostali zgłoszeni w trybie § 120<sup>1</sup> ust. 2 Statutu.
9. Kandydatów do Rad Osiedli zgłaszają członkowie Spółdzielni w trybie § 120<sup>1</sup> ust. 2 Statutu.
10. Zgłoszenie kandydatur członków Rad Osiedli odbywa się pisemnie z podaniem:
  - imienia i nazwiska kandydata,

- imienia i nazwiska osób zgłaszających.
11. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rad Osiedli, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie, lista ta jest poddawana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.
  12. Kandydaci na członków Rad Osiedli składają pisemne oświadczenie wyrażające zgodę na kandydowanie.
  13. Członkowie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rad Osiedli.
  14. Wybory członków Rad Osiedli przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których, w kolejności alfabetycznej umieszczone są nazwiska i imiona kandydatów reprezentujących osiedla Spółdzielni wyszczególnione **w ust. 6**. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie kart wyborczych do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
  15. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
  16. Głos jest nieważny, jeżeli:
    - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd,
    - b) karta wyborcza jest przekreślona,
    - c) zawiera więcej nazwisk nieskreślonych niż liczba miejsc w Radzie Osiedla.
  17. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący komisji ogłasza wyniki głosowania.
  18. Do Rad Osiedli zostają wybrani kandydaci z poszczególnych osiedli, którzy uzyskali kolejno największą ilość oddanych głosów licząc łącznie wyniki głosowania na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
  19. Liczba osób wybranych do Rad Osiedli nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w Statucie.
  20. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów, mandat zostaje nieobsadzony. Wybory na nieobsadzony mandat członka Rady Osiedla przeprowadza się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

#### § 148.

1. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek zrzeczenia się mandatu, ustania członkostwa w Spółdzielni lub zamiany mieszkania na mieszkanie położone na terenie innego osiedla.

- 2<sup>1</sup>. Członek Rady Osiedla może być odwołany przez Walne Zgromadzenie przed upływem kadencji. Odwołanie może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, o ile w porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie § 120, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Osiedla.

#### §148<sup>1</sup>

1. **W razie utraty mandatu przez członka Rady Osiedla, Rada Nadzorcza zawiadamia kolejnego kandydata z tej samej karty wyborczej, który w wyborach otrzymał kolejno największą liczbę głosów o przysługującym mu pierwszeństwie do mandatu.**
2. **Kandydat może zrzec się pierwszeństwa do obsadzenia mandatu na rzecz kandydata z tej samej karty wyborczej, który uzyskał największą liczbę głosów. Oświadczenie o ustąpieniu pierwszeństwa powinno być złożone Radzie Nadzorczej w terminie 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, o którym mowa w ust. 1.**
3. **O obsadzeniu mandatu postanawia Rada Nadzorcza.**

#### § 149.

**Rady Osiedla pełnią funkcję opiniodawczą w sprawach dotyczących danego Osiedla, zleconych do opinii przez Radę Nadzorczą lub skierowanych do opinii przez Zarząd.**

#### § 150.

Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania oraz sposób podejmowania uchwał i inne sprawy organizacyjne Rady Osiedla określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **IX. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

### **A. Zasady ogólne**

#### § 151.

**Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rozrachunku gospodarczego przy zapewnieniu korzyści swoim członkom, na podstawie planów gospodarczych uchwalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.**

#### § 152.

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

#### § 153.

- 1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Prowadzenie ewidencji księgowej szczegółowo określają zasady (polityka) rachunkowości zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni.**
2. Skreślony.
3. Skreślony.

#### § 154.

1. Spółdzielnia tworzy:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 4) fundusz zaliczkowy wpłat na wkłady mieszkaniowe i budowlane,
  - 5) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
2. Spółdzielnia może tworzyć fundusze własne :
  - 1) fundusz inwestycyjny (rezerwowy),
  - 2) fundusz nagród,
  - 3) inne fundusze.
3. Spółdzielnia tworzy ponadto zakładowy fundusz świadczeń socjalnych oraz inne fundusze na podstawie odrębnych, szczególnych przepisów.

4. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 155.

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy z zastrzeżeniem § 159<sup>1</sup> pkt 3 Statutu.

#### § 155<sup>1</sup>

**Sprawozdania roczne łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta wyklada się w siedzibie Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane. Każdy członek Spółdzielni ma prawo je przeglądać i sporządzać z nich odpisy.**

#### § 156.

**1. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni dzieli Walne Zgromadzenie i można ją przeznaczyć na:**

- 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków,
- 2) zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych
- 3) zwiększenie funduszu zasobowego,
- 4) działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

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

## **B. Inwestycje mieszkaniowe**

#### § 157.

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez **Radę Nadzorczą**.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności :
  - 1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanowione będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
  - 2) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
  - 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
  - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.

3. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.
4. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

## **C. Zarządzanie nieruchomościami**

### § 157<sup>1</sup>.

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 24<sup>1</sup> lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. **Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami:**
  - 1) **w których większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości wspólnej podjęła uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali z późniejszymi zmianami; uchwała nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokalu,**
  - 2) **w których po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości stosuje się w zakresie praw i obowiązków właścicieli oraz zarządu nieruchomością wspólną przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali z późniejszymi zmianami, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami Spółdzielni,**
  - 3) **innych właścicieli lub współwłaścicieli, na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).**

### § 157<sup>2</sup>.

1. **Koszty zarządzania nieruchomościami są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz pożytkami.**
2. **Opłaty użytkowników lokali na pokrycie prognozowanych kosztów utrzymania nieruchomości, o których mowa w § 157<sup>1</sup> są ustalane na podstawie:**

- 1) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy gazu w budynkach, w których mieszkania nie są wyposażone w gazomierze indywidualne, energii cieplnej i wody, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości stałych oraz kosztów innych specjalistycznych usług,
- 2) zasad rozliczania kosztów wymienionych w pkt. 1 określonych przez Radę Nadzorczą.

§ 158.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów dostawy gazu w budynkach, w których mieszkania nie są wyposażone w gazomierze indywidualne, energii cieplnej i wody, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości stałych oraz kosztów innych specjalistycznych usług - poprzez uiszczanie comiesięcznych opłat.
- 1<sup>1</sup> Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów dostawy gazu w budynkach, w których mieszkania nie są wyposażone w gazomierze indywidualne, energii cieplnej i wody, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości stałych oraz kosztów innych specjalistycznych usług - poprzez uiszczanie comiesięcznych opłat.
2. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów dostawy gazu w budynkach, w których mieszkania nie są wyposażone w gazomierze indywidualne, energii cieplnej i wody, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości stałych oraz kosztów innych specjalistycznych usług - poprzez uiszczanie comiesięcznych opłat.
- 2<sup>1</sup>. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także kosztów dostawy gazu w budynkach, w których mieszkania nie są wyposażone w gazomierze indywidualne, energii cieplnej i wody, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości stałych oraz kosztów innych specjalistycznych usług. 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 poprzez uiszczanie comiesięcznych opłat.

- 2<sup>2</sup>. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalone według zasad określonych w umowach najmu. Najemca obowiązany jest także do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów dostawy gazu w budynkach, w których lokale mieszkalne nie są wyposażone w gazomierze indywidualne, energii cieplnej i wody, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości stałych oraz kosztów innych specjalistycznych usług - poprzez uiszczanie comiesięcznych opłat.
- 2<sup>3</sup>. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów z działalności, której lokale te służą.
3. Skreślony.
4. Skreślony.
5. Skreślony.

#### § 158<sup>1</sup>.

Opłaty, o których mowa w § 158 mogą być wykorzystywane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.

#### § 158<sup>2</sup>

**1. Koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokale oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, o których mowa w § 158 ust. 1 są pomniejszane o te części kosztów, które pokryte zostały pożytkami z części wspólnych nieruchomości, a także mogą być pomniejszane o te części kosztów, które pokryte zostały pożytkami z działalności Spółdzielni.**

**2. Koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, o których mowa § 158 ust. 2 są pomniejszane o te części kosztów, które pokryte zostały pożytkami z części wspólnych nieruchomości, a także mogą być pomniejszane o te części kosztów, które pokryte zostały pożytkami z działalności Spółdzielni.**

**3. Koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, o których mowa w § 158 ust. 2<sup>1</sup> są pomniejszane o te części kosztów, które pokryte zostały pożytkami z nieruchomości wspólnych.”**

§ 159.

1. Skreślony.
2. Skreślony.
3. **Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości powinny zawierać w szczególności określenie składników tworzących koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz:**
  - 1) **określenie, że jednostką organizacyjną rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów jest nieruchomość,**
  - 2) **określenie jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (budynek, 1 lokal, 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych, oraz inne jednostki),**
  - 3) **różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),**
  - 4) **zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.”**
4. Skreślony.

§ 159<sup>1</sup>.

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła powinny określać w szczególności :

- 1) budynek jako jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
- 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów stałych oraz kosztów zmiennych,
- 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
- 4) **stosowanie współczynników wyrównawczych grzejnikowych i lokalowych,**
- 5) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,

- 6) **terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami lokali oraz terminy zwrotu przez Spółdzielnię nadpłaty lub żądania pokrycia niedoboru.**

§ 160.

1. **Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a pobranymi opłatami od użytkowników lokali na pokrycie kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości w roku następnym.**
- 1<sup>1</sup>. **W zakresie rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków stosuje się następujące zasady:**
  - 1) **w nieruchomościach, w których lokale wyposażone są w wodomierze indywidualne – w oparciu o ich wskazania lub ryczałty,**
  - 2) **różnica w zużyciu wody występująca pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego w budynku, a sumą wskazań wodomierzy w lokalach, rozliczana jest w odrębnej pozycji jako „woda eksploatacyjna”. W przypadku budynków zasilanych w wodę z hydroforni, „woda eksploatacyjna” stanowi różnicę pomiędzy ilością wody wskazanej przez wodomierz główny w hydroforni, a sumą odczytów wodomierzy lokalowych w budynkach.**
- 1<sup>2</sup>. **Szczegółowe zasady rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.**
- 1<sup>3</sup>. **W zakresie rozliczania dostawy energii cieplnej stosuje się zasady określone w § 160 ust. 1<sup>1</sup>.**
2. Skreślony.
3. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
4. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 1 jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.

§ 160<sup>1</sup>

1. Okres rozliczeniowy kosztów dostawy **energii cieplnej** do lokali określa Rada Nadzorcza.
2. **Różnica między faktycznymi kosztami dostawy energii cieplnej a pobranymi od użytkowników lokali opłat za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody jest rozliczana:**
  - 1) **w zakresie centralnego ogrzewania - indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali; w przypadku nadpłaty,**

Spółdzielnia zwraca różnicę użytkownikowi lokalu; w przypadku nadwyżki kosztów, użytkownik lokalu dopłaca różnicę Spółdzielni,  
2) w zakresie podgrzania wody - w odniesieniu do całego budynku; w przypadku nadpłaty, Spółdzielnia przenosi różnicę na następny okres rozliczeniowy i zmniejsza planowane koszty; w przypadku nadwyżki kosztów, Spółdzielnia przenosi różnicę na następny okres rozliczeniowy i zwiększa planowane koszty. W uzasadnionych przypadkach, wynikających z wysokiej stawki podgrzania wody użytkowej, dopuszcza się możliwość przeniesienia niedopłaty w koszty centralnego ogrzewania.

3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2 jest dokonywane odrębnie dla każdego budynku.

#### § 161.

1. Opłaty, o których mowa w § 158, wnosi się co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.

2. **O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić użytkowników lokali co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.** Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

2<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 jest obowiązana zawiadomić użytkowników lokali, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.** Zmiana wysokości tych opłat również wymaga uzasadnienia na piśmie.

3. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

4. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe. W uzasadnionych przypadkach Zarząd na wniosek członka, może odstąpić od pobrania części odsetek.

5. Skreślony.

#### § 161<sup>1</sup>.

**W przypadku używania bez tytułu prawnego lokalu, do którego wygasło spółdzielcze prawo, jego użytkownikowi Spółdzielnia nalicza odszkodowanie**

**za bezumowne korzystanie w wysokości określonej dla niebędących członkami Spółdzielni użytkowników posiadających tytuł prawny do lokalu.**

§ 162.

Skreślony.

§ 163.

Skreślony.

§ 164.

1. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokalu w zakresie:

- 1) naprawy i wymiany podłóg, podłóży, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych **i podłogowych** okładzin ceramicznych,
- 2) naprawy okien, wymiany okien po dokonanej pierwszej wymianie przez Spółdzielnię, a także naprawy i wymiany drzwi,
- 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
- 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- 5) malowania lub tapetowania ścian i sufitów oraz naprawy uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
- 6) malowania wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.

**2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz i na zewnątrz lokalu powstałych z winy użytkowników lokali, obciąża użytkowników lokali.**

3. Naprawy i wymiany określone w ust. 1 obciążają użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za użytkowanie lokalu, z tym, że pierwsza wymiana okien w lokalu, o której mowa w ust. 1 pkt. 2, obciąża w części użytkownika lokalu, a w części finansowana jest środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych, o których mowa w § 164<sup>1</sup>.

Szczegółowe zasady finansowania pierwszej wymiany okien oraz tryb refundacji części kosztów obciążających fundusz remontowy, poniesionych przez użytkownika lokalu na wymianę okien we własnym zakresie, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 164<sup>1</sup>.

Naprawy i wymiany w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości nie wymienione w § 164 są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

## § 164<sup>2</sup>.

1. Finansowanie remontów określonych w § 164<sup>1</sup> jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo-finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.
3. **Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zmierzać do zrównoważenia wpływów i wydatków tego funduszu w ramach każdej nieruchomości.**

## § 165

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

## § 165<sup>1</sup>.

1. **W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu i pomieszczenia przynależnego jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal lub pomieszczenie przynależne w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, przedstawiciele Spółdzielni mają prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.**
2. **Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal lub pomieszczenie przynależne i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.**

3. **Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu i pomieszczenia przynależnego powinna także udostępnić Spółdzielni lokal lub pomieszczenie przynależne w celu:**
  - 1) **dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu i pomieszczenia przynależnego oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,**
  - 2) **zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających osobę korzystającą z lokalu i pomieszczenia przynależnego,**
  - 3) **dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu sanitarnego lokalu i pomieszczenia przynależnego oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania.**

### **C. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna**

#### § 166.

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. 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.
2. Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

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

### § 167.

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

### § 168.

Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany Statutu wchodzą w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

### § 169.

1. Kadencja członków Rady Nadzorczej wybranych według postanowień Statutu dotychczas obowiązującego wygasa po jej upływie z dniem dokonania w ich miejsce wyboru nowych członków Rady Nadzorczej według postanowień niniejszego statutu.
2. Kadencja członków Rad Osiedli wybranych według postanowień Statutu dotychczas obowiązującego wygasa po jej upływie z dniem dokonania wyboru nowych członków Rad Osiedli wg postanowień niniejszego Statutu.

### § 170.

W razie likwidacji Spółdzielni pozostała do dyspozycji Walnego Zgromadzenia część majątku Spółdzielni jest dzielona między członków w ten sposób, że każdy z nich otrzymuje jednakową kwotę za każdy pełny rok członkostwa w Spółdzielni. W podziale majątku uczestniczą na tych zasadach także byli członkowie Spółdzielni.