

# 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

## § 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Malborska Spółdzielnia Mieszkaniowa, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest Malbork.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

## § 2

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie statutu, ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2017r., poz. 1560 ze zmian.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2018r., poz. 845 ze zmian.) określanej w dalszych postanowieniach statutu „ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych” oraz innych ustaw.

## § 3

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym.
2. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

## § 4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
  - 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
  - 5) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
  - 6) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
  - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
  - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
  - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni, w tym wynajmowanie lokali stanowiących własność Spółdzielni,
  - 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
  - 7) zarządzanie na zlecenie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
  - 8) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
  - 9) wdzierżawienie nieruchomości gruntowych oraz obiektów budowlanych lub ich części.

## § 5

Dla realizacji zadań określonych w § 4 Spółdzielnia:

- 1) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
- 2) buduje lub nabywa domy mieszkalne, urządzenia pomocnicze i gospodarskie oraz lokale użytkowe i garaże,
- 3) prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i użytkowymi oraz zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,

- 4) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
- 5) na wniosek podmiotów wymienionych w § 26 ust. 3 organizuje wśród mieszkańców wzajemną pomoc,
- 6) prowadzi zakłady gospodarki pomocniczej, zakłady remontowo-budowlane.

## § 6

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

## § 7

1. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni, o którym mowa w § 3.
2. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji zadań określonych w ust. 1.
3. Spółdzielnia może być członkiem związków spółdzielczych prowadzących działalność instruktażową i doradczą.
4. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych i związków spółdzielczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzje w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

## § 8

Spółdzielnia może budować lub nabywać budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.

## 2. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

### 2.1. Członkostwo w Spółdzielni

## § 9

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

członkostwa w spółdzielni.

6. Przepisy ust. 1, 2, 3 i 5 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

#### § 10

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z mocy prawa z chwilą:
  - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) nabycia ekspektatywy własności;
  - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
  - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
  - 5) upływu terminu jednego roku, w odniesieniu do osoby bliskiej zmarłego członka, jeżeli przed upływem tego terminu jedna ze współuprawnionych osób złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6);
  - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, jeżeli w sytuacji wskazanej w pkt 5) pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego złożyła więcej niż jedna osoba;
  - 7) wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni jest zobowiązany niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię o zaistnieniu okoliczności będących podstawą powstania jego członkostwa z mocy prawa.

#### § 11

1. Członkostwo w Spółdzielni może przysługiwać osobie fizycznej lub prawnej:
  - 1) która nabyła prawo odrębnej własności lokalu,
  - 2) która jest najemcą spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1 może zostać członkiem Spółdzielni, jeżeli złożyła deklarację członkowską.
3. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, PESEL, a w odniesieniu do osób prawnych - ich nazwę, siedzibę i nr Krajowego Rejestru Sądowego.
4. W poczet członków przyjmuje Zarząd w drodze uchwały. Przyjęcie winno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
5. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w ust. 1.
6. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 1 miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd zawiadamia zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia.
7. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej, które można wnieść w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w terminie 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

#### § 12

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska, numer PESEL oraz adresy zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów przez osoby, które stały się członkami przed dniem 09.09.2017r., wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, wysokość zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 135, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni może przeglądać rejestr.
3. Wpisu do rejestru i wykreślenia z rejestru dokonuje Zarząd Spółdzielni.
4. Zarząd skreśla z rejestru członków Spółdzielni:
  - 1) zmarłego członka – ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć,

- 2) osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni – ze skutkiem od dnia jej ustania,
- 3) osobę, której członkostwo ustało z mocy prawa lub za wypowiedzeniem.

## § 13

1. Osoba, która stała się członkiem Spółdzielni po dniu 09.09.2017r. nie wnosi wpisowego, ani udziałów.
2. Równowartość udziałów wniesionych przez członka Spółdzielni przed datą wskazaną w ust. 1 podlega zwrotowi na wniosek członka w kwocie nominalnej w przypadku ustania członkostwa. Zwrotowi nie podlega natomiast wniesione wpisowe.

## 2.2. Prawa członków

### § 14

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
  - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
  - 2) prawo udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
  - 3) prawo do czynnego udziału w Walnym Zgromadzeniu,
  - 4) prawo do otrzymania - w sposób wskazany w statucie - informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 5) prawo żądania - w trybie określonym w statucie - zwołania Walnego Zgromadzenia,
  - 6) prawo zgłaszania projektów uchwał (popartych przez co najmniej 10 członków) i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia – w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia,
  - 7) prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
  - 8) prawo do nieodpłatnego otrzymania odpisu obowiązującego statutu oraz wydanych na jego podstawie regulaminów oraz odpłatnie kopii dokumentów określonych w pkt 18,
  - 9) prawo przeglądania rejestru członków,
  - 10) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
  - 11) prawo zawarcia umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
  - 12) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
  - 13) prawo żądania zawarcia umowy:
    - a) przeniesienia własności lokalu - do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
    - b) przeniesienia własności lokalu - do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
    - c) przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
  - 14) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 15) prawo do zapoznania się z dowodami źródłowymi zdarzeń gospodarczych dotyczących budynku, w którym znajduje się lokal członka,
  - 16) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
  - 17) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń wspólnych i usług Spółdzielni w zakresie prowadzonej przez nią działalności gospodarczej, kulturalnej, z zastrzeżeniem warunków (w tym finansowych) wynikających ze statutu i regulaminu,
  - 18) prawo zaznajomienia się z:
    - a) protokołem lustracji oraz wnioskami polustracyjnymi i informacją o ich realizacji,
    - b) rocznymi sprawozdaniami finansowymi,
    - c) protokołami obrad organów Spółdzielni, z wyjątkiem spraw indywidualnych członków i pracowników,
    - d) uchwałami organów Spółdzielni, z wyjątkiem spraw indywidualnych członków i pracowników,
    - e) fakturami i umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
  - 19) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia,
  - 20) prawo zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej w trybie określonym w statucie.
2. Członek zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w ust. 1 lub otrzymaniem ich kopii zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać bądź których kopie chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów bądź wydania kopii, nie dłuższy

jednak niż 7 dni. Koszty sporządzania kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 18, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Wysokość opłat z tego tytułu ustala Zarząd.

3. Zaznajomienie, o którym mowa w ust. 1 oznacza prawo członka do wglądu w dokumenty Spółdzielni, z których może robić notatki i odpisy we własnym zakresie.

## § 15

Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu i wydania kopii 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 lub wydania ich kopii, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów.

## 2.3. Obowiązki członków

### § 16

Członek obowiązany jest:

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) zawiadamiać Spółdzielnię w formie pisemnej o zmianie danych osobowych oraz identyfikujących członka zawartych w rejestrze członków oraz o zmianie adresu zamieszkania,
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
- 4) współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
- 5) uiszczać terminowo opłaty związane z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 6) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 7) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię oraz innymi przepisami dotyczącymi budynków i lokali mieszkalnych,
- 8) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu, w tym również bez zameldowania, która ma wpływ na wysokość opłat wnoszonych na rzecz Spółdzielni,
- 9) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
- 10) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 11) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, szanować i chronić mienie Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
- 12) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 13) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania, a także w celu przeprowadzenia przewidzianych prawem budowlanym przeglądów technicznych,
- 14) udostępnić lokal w celu przeprowadzenia niezbędnych prac konserwacyjnych i remontowych oraz związanych z przebudową lub zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka,
- 15) uzyskać zgodę Spółdzielni na zmianę sposobu korzystania lub przeznaczenia lokalu,
- 16) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 17) uzyskać zgodę Spółdzielni na prowadzenie uciążliwej dla innych lokatorów działalności gospodarczej w zajmowanym lokalu mieszkalnym,
- 18) uzyskać zgodę Zarządu w przypadku zamiaru dokonywania przebudowy pierwotnego układu ścian i instalacji oraz realizować je zgodnie z podanymi warunkami technicznymi i przy nadzorze technicznym,
- 19) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w budynku w sposób nie utrudniający korzystania z nich przez innych członków,
- 20) użytkować lokal, garaż zgodnie z jego przeznaczeniem i utrzymywać go w należyтым stanie technicznym,
- 21) wykonywać również inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.

## 2.4. Ustanie członkostwa

### § 17

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z mocy prawa z chwilą:
  - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
  - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu i ustanowienia do niego prawa odrębnej własności.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku podjęcia przez właścicieli lokali uchwały w trybie § 89 ust. 1, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy Ustawy o własności lokali. W takim przypadku członkostwo ustaje z chwilą podjęcia uchwały, chyba że uchwała wprowadza inny termin jej wejścia w życie.
3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku określonym w § 90 po wyodrębnieniu własności wszystkich lokali w danej nieruchomości, o ile właściciele mimo otrzymania zawiadomienia od Spółdzielni o wyodrębnieniu ostatniego lokalu, nie podjęli w terminie 3 miesięcy od tego zdarzenia uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy art. 27 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### § 18

Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

### § 19

1. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje prawo odrębnej własności lokalu oraz osoba będąca członkiem założycielem może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem. Oświadczenie o wypowiedzeniu członkostwa powinno być, pod rygorem nieważności, złożone na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia członkostwa wynosi 1 miesiąc, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

## 3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

### § 20

1. Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
3. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

### § 21

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa jest zawiła - w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka niezwłocznie na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku - Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania odmowy. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.

3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka 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.

## § 22

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 Walnego Zgromadzenia.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.
3. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwi je wyjątkowymi okolicznościami.
4. Zawiadomienie zwrócone jako nie podjęte, w przypadku nie zgłoszenia przez członka innego adresu do doręczeń, ma moc prawną doręczenia.

## 4. ORGANY SPÓŁDZIELNI

### § 23

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust.1 pkt 2-3, 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, z zastrzeżeniem § 38 ust. 19 oraz § 48 ust. 1.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwał przez organ Spółdzielni uwzględnia się głosy oddane „za”, „przeciw uchwale” oraz „wstrzymujące się”.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

### 4.1. Walne Zgromadzenie

#### § 24

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie zostaje podzielone na części.
3. Poszczególne części Walnego Zgromadzenia obejmują swoim działaniem nieruchomości pogrupowane według miejsca ich położenia, z zastrzeżeniem ust. 5 pkt. 2).
4. Poszczególne części Walnego Zgromadzenia nie mogą przekraczać 1 200 członków. Jeżeli w danej grupie nieruchomości liczba członków przekracza 1 200, tworzy się więcej części Walnego Zgromadzenia, nie więcej jak 8 części Walnego Zgromadzenia.
5. Kryterium przynależności do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia stanowi:
  - 1) położenie lokali mieszkalnych i użytkowych lub garaży należących do członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa bądź prawo własności tych lokali i garaży lub ekspektatywa ich własności lub

- 2) lokalizacja lokali członków, którym przysługują roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub ekspektatywa własności.
6. Szczegółowe zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza z tym zastrzeżeniem, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.
7. Członek Spółdzielni, któremu przysługują spółdzielcze prawa do lokalu lub własność do więcej niż jednego lokalu bądź garażu, może uczestniczyć jedynie w jednej wybranej przez siebie części Walnego Zgromadzenia.
8. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
9. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w zebraniu Walnego Zgromadzenia przez organy tych osób uprawnione do ich reprezentowania według wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym lub ustanowionych pełnomocników.

## § 25

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium poszczególnym członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, za wyjątkiem ustanawiania prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali, domów jednorodzinnych oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych i występowania z nich,
- 7) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 10) uchwalanie zmian Statutu,
- 11) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 14) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

## § 26

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku kalendarzowym w terminie do 30 czerwca.
2. Niezależnie od Zebrania, o którym mowa w ust. 1 z ważnych powodów Zarząd może zwołać w każdym czasie Walne Zgromadzenie.
3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie również na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej 1/10 członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby jego pierwsza część mogła się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza - na koszt Spółdzielni.



## § 27

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są pisemnie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części:
  - członkowie Spółdzielni,
  - związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona,
  - Krajowa Rada Spółdzielcza.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Kandydat zgłaszany przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków,
4. Przez zawiadomienie pisemne członków spółdzielni rozumie się pozostawienie pisemnego zawiadomienia w skrzynce pocztowej (euro – skrzynce) przynależnej do lokalu członka, doręczenie bezpośrednio, bądź przekazanie zawiadomienia listem poleconym.

## § 28

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 zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni na 5 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
6. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia ustala Zarząd Spółdzielni po konsultacji z Radą Nadzorczą.

## § 29

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 27 oraz w § 28 ust. 5 statutu.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
3. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
4. Warunek, o którym mowa w ust. 3 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
5. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:
  - a) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
  - b) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
  - c) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
  - d) 3/4 głosów - dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni.
6. W sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków spółdzielni.

## § 30

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębne prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz, z zastrzeżeniem postanowień § 31 ust. 5.

## § 31

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybierane są zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
  - 1) Komisja mandatowo - skrutacyjna, w składzie 2-3 osób, z zastrzeżeniem ust. 5. Do zadań komisji należy:
    - a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych - członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolnością do czynności prawnych,
    - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
    - c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego danej części Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.
  - 2) Komisja Wnioskowa w składzie 2-3 osób, z zastrzeżeniem ust. 5. Do zadań Komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na wnioski kwalifikujące się do przyjęcia, ze wskazaniem organu Spółdzielni odpowiedzialnego za realizację wniosku oraz wnioski kwalifikujące się do odrzucenia i przygotowanie projektu uchwały w tym zakresie.
  - 3) Inne komisje w miarę potrzeby.
2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego.
3. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują członkowie komisji.
4. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
5. W przypadku nie dokonania wyboru pełnego składu prezydium części Walnego Zgromadzenia i komisji określonych w ust. 1, wszystkie zadania określone dla tych komisji wykonywane są przez wybranych członków prezydium lub komisji bądź przewodniczącego prezydium lub sekretarza części Walnego Zgromadzenia w przypadku nie wybrania członków komisji.
6. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.

## § 32

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 uchwałę o zmianie kolejności rozpatrywania punktu porządku obrad oraz 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 udzielany 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 Zgromadzenia odbiera mu głos.
6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. W sprawach formalnych przewodniczący Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
  - 1) sposobu głosowania,
  - 2) głosowania bez dyskusji,
  - 3) zakończenia dyskusji,
  - 4) zamknięcia listy mówców,
  - 5) zarządzenia przerwy.
8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy - jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
9. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą

większością głosów.

10. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie niezależnie od zgłaszanych wniosków, oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.

### § 33

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. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie. Wybory do organów Spółdzielni i odwołanie członka tych organów następuje w głosowaniu tajnym.
3. 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.
4. 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.

### § 34

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.

### § 35

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 3 dni od dnia odbycia danej części Zgromadzenia.
3. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

### § 36

1. W ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia zbiera się Kolegium, w skład którego wchodzi: przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
2. Kolegium zwołuje Zarząd Spółdzielni.
3. Kolegium wybiera spośród siebie przewodniczącego i sekretarza.
4. Obrady Kolegium prowadzi przewodniczący Kolegium.
5. Kolegium na podstawie protokołów obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia autoryzuje treść podjętych uchwał, podlicza głosy oraz potwierdza, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte.
6. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
7. Z obrad Kolegium sporządzany jest protokół, który podpisują osoby wchodzące w skład Kolegium, obecne na jego posiedzeniu.
8. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

## § 37

1. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Kolegium.
2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokół Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej 10 lat.

## § 38

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym.
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 § 27 ust.3 statutu.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby:
  - 1) będące pracownikami Spółdzielni,
  - 2) będące pełnomocnikami Zarządu,
  - 3) pozostające z członkami Zarządu i kierownikami bieżącej działalności gospodarczej w Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej lub w drugim stopniu linii bocznej,
  - 4) zajmujące się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczący jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni, bądź uczestniczący jako członkowie władz w tych podmiotach, z którymi Spółdzielnię wiążą umowy o dostawy, roboty lub usługi,
  - 5) osoby znajdujące się w okolicznościach określonych w ust.4.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
5. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej, jeśli nie pełnili funkcji członka Rady przez ostatnie dwie kolejne kadencje.
6. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni w trybie § 27 ust. 3 statutu.
7. Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:
  - 1) imienia i nazwiska kandydata,
  - 2) imienia i nazwiska oraz nr PESEL osób popierających kandydaturę.
8. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej składają:
  - 1) pisemne oświadczenie o wyrażające zgodę na kandydowanie przy jednoczesnym wskazaniu braku przeszkód wynikających z treści ust. 3,
  - 2) informację o:
    - a) nie pozostawaniu w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
    - b) nie zaleganiu z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
    - c) o niekaralności za przestępstwo umyślne przeciwko mieniu, dokumentom lub przestępstwo karno-skarbowe,
  - 3) pisemną zgodę na udostępnienie treści danych, o których mowa w punktach 1) i 2) na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
9. Oświadczenie i informacje, o których mowa w ust. 8, o ile nie zostały załączone do zgłoszenia, kandydat zobowiązany jest złożyć na wezwanie Zarządu w terminie 5 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
10. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie i złożyli oświadczenia, o których mowa w ust. 8 pkt. 1) i 3). Kandydaci objęci listą poddawani są pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.
11. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej mają prawo zaprezentowania się Członkom Spółdzielni na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia przed głosowaniem. Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
12. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej nie mogą być członkami Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej.

13. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których umieszczone są liczby porządkowe, kratki służące do oddania głosu, a tuż obok nich nazwiska i imiona kandydatów ułożone w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
14. Głosowanie odbywa się przez umieszczenie graficznego znaku „X” (dwóch przecinających się linii) w kratce obok nazwisk kandydatów, za wyborem których głos jest oddawany.
15. Głos jest nieważny, jeżeli:
  - 1) do listy sporządzonej przez Zarząd w trybie ust. 10, zostały dopisane inne osoby,
  - 2) karta wyborcza jest przekreślona,
  - 3) na karcie do głosowania postawiono znaki „X” w kratkach przy większej ilości nazwisk niż liczba członków Rady Nadzorczej określona Statutem albo nie postawiono tego znaku w żadnej kratce.
16. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo - Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
17. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
18. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w statucie Spółdzielni.
19. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów, a ich wybór spowodowałby przekroczenie liczby członków Rady Nadzorczej określonej statutem, o wejściu do Rady decyduje wcześniejsza data nabycia członkostwa, a w przypadku zbieżności daty, data uzyskania prawa do lokalu w Spółdzielni.

#### § 39

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić większością 2/3 głosów, o ile w porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie § 27 i § 28, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

#### § 40

Postanowienia § 38 mają zastosowanie przy wyborach delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości.

#### § 41

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku 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.

## § 42

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

### 4.2. Rada Nadzorcza

## § 43

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

## § 44

1. Rada Nadzorcza składa się z 11 osób wybranych spośród członków Spółdzielni.
2. Członek Rady Nadzorczej składa oświadczenie, że nie był prawomocnie skazany za przestępstwo umyślne przeciwko mieniu, dokumentom lub przestępstwo karnoskarbowe, oraz nie jest zadłużony wobec Spółdzielni.
3. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu Spółdzielni oraz osoby pozostające z Członkami Zarządu i Kierownikami bieżącej działalności gospodarczej w Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej lub w drugim stopniu linii bocznej.
5. Z chwilą zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 4, uchwała w sprawie wyboru członka Rady Nadzorczej jest nieważna ze skutkiem na dzień ich zaistnienia i z tym dniem ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.

## § 45

Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.

## § 46

1. Członek Rady Nadzorczej nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, o których mowa w § 58 ust. 4.
2. W przypadku naruszenia zakazu konkurencji, o którym mowa w ust. 1, Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności.
3. Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej również w przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w § 38 ust. 8 pkt. 2 lit. a), b), c).
4. O uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej rozstrzyga najbliższe Walne Zgromadzenie.

## § 47

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
  - 2) zrzeczenia się mandatu,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 4) odwołania pełnomocnika przez osobę prawną,
  - 5) zaistnienia okoliczności, o których mowa w § 44 ust. 4.

## § 48

1. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat przed upływem kadencji wchodzi członek, który kandydując do Rady Nadzorczej otrzymał największą liczbę głosów po członkach, którzy weszli w skład Rady. W przypadku, gdy uprawnienie do uzyskania mandatu w tym trybie posiada większa liczba kandydatów, pierwszeństwo przysługuje osobie z dłuższym stażem członkowskim.

2. Mandat członka Rady Nadzorczej uzyskany na zasadach ust. 1 wygasa z upływem danej kadencji Rady Nadzorczej.

#### § 49

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
    - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
    - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
  - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości, w tym ustanowienia hipoteki zabezpieczającej kredyt bankowy oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
  - 5) zatwierdzenie 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 Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
  - 9) uchwalanie regulaminu Zarządu,
  - 10) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i wysokość wkładów,
  - 11) uchwalanie regulaminów używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego,
  - 12) ustalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
  - 13) ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
  - 14) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy,
  - 15) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w trybie i zgodnie z zasadami określonymi w statucie,
  - 16) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,
  - 17) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi i ustalanie wysokości opłat za używanie lokali,
  - 18) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki cieplnej i ustalania opłat,
  - 19) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokal,
  - 20) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
  - 21) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
  - 22) zawieszenie członka Rady Nadzorczej z powodów, o których mowa w § 46,
  - 23) podejmowanie uchwał w przedmiocie poddania badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni i wyboru osoby biegłego rewidenta,
  - 24) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
  - 25) określanie kryteriów finansowo – organizacyjnych inwestycji, o których mowa w § 8 oraz uchwalanie planu rzeczowo-finansowego takiej inwestycji, a także zasad rozliczania kosztów inwestycji i ustalanie wartości początkowej (kosztu budowy),
  - 26) innych regulaminów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza jako organ Spółdzielni może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdania ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

#### § 50

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej, z zastrzeżeniem ust. 2, zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub - w razie nieobecności przewodniczącego - jego zastępca.
2. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd niezwłocznie po sporządzeniu protokołu z obrad Kolegium, o którym mowa w § 36.

3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie do czterech tygodni od dnia zgłoszenia wniosku, z zastrzeżeniem ust. 2.
4. W posiedzeniu Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz inni zaproszeni goście.

#### § 51

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swego składu Komisję Rewizyjną i Komisję Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi; może też, stosownie do potrzeb, powołać kolejne komisje stałe lub czasowe. Komisje wykonują czynności na rzecz Rady Nadzorczej (pełnią w niej wewnętrzne funkcje pomocnicze) i nie mogą skutecznie podejmować decyzji i formułować zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni i pracowników Spółdzielni.
2. Przewodniczący Rady Nadzorczej, zastępca przewodniczącego, sekretarz oraz przewodniczący komisji stałych Rady Nadzorczej tworzą prezydium Rady Nadzorczej, której zadaniem jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

#### § 52

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

#### § 53

1. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie miesięczne w formie ryczałtu za udział w posiedzeniach Rady wyliczone w wysokości wyliczonej według wskaźnika procentowego w stosunku do minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w Ustawie z dnia 10.10.2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Przewodniczącemu Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie w wysokości - 53%, zastępcy przewodniczącego i przewodniczącym komisji - 50%, sekretarzowi - 48%, członkowi nie pełniącemu funkcji w RN - 40%.
2. Wynagrodzenie miesięczne ulega obniżeniu za każdą nieobecność w posiedzeniach Rady Nadzorczej w stosunku proporcjonalnym do ilości posiedzeń Rady odbytych w danym miesiącu.
3. Jeżeli w danym miesiącu kalendarzowym posiedzenie Rady nie odbywa się, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 członkom Rady nie przysługuje.

### 4.3. Zarząd

#### § 54

1. Zarząd składa się z nie więcej niż trzech członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy, wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu z podaniem pisemnego uzasadnienia tego odwołania.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy w zależności od powierzonego stanowiska - na podstawie powołania albo umowy o pracę, stosowanie do wymogów kodeksu pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. Rozwiązanie stosunku pracy z odwołanym członkiem Zarządu przysługuje Radzie Nadzorczej.

#### § 55

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.



2. Do zakresu działania Zarządu należy podejmowanie wszelkich uchwał i czynności nie zastrzeżonych w ustawie oraz statucie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
  - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
  - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
  - 4) zawieranie umów najmu oraz umów dzierżawy,
  - 5) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
  - 6) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
  - 7) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
  - 8) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 9) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
  - 10) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 11) udzielanie pełnomocnictw,
  - 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 13) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 14) zawarcie umowy z biegłym rewidentem wskazanym przez Radę na badanie rocznego sprawozdania finansowego,
  - 15) zaskarżanie do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z prawem lub postanowieniami statutu,
  - 16) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami,
  - 17) uchwalanie regulaminu wynagradzania,
  - 18) uchwalanie regulaminu pracy,
  - 19) uchwalanie regulaminu Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu oraz Radzie Nadzorczej.

#### § 56

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez prezesa Zarządu, a w przypadku jego nieobecności - przez zastępcę prezesa. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
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.

#### § 57

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają co najmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenie, 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 skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.
4. 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.

#### 4.4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

#### § 58

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku ich członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.

3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni, bądź uczestniczyć jako członek władz w tych podmiotach, z którymi Spółdzielnię wiążą umowy o dostawy, roboty lub usługi. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. Członek Zarządu i Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

## 5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

### § 59

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

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

### 5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

#### § 60

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanawiane jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
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 powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Umowa o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni - osoby prawnej.
8. 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 miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

- Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

#### § 61

- Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego 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:
  - zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
  - określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
  - określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
  - określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
- Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej 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, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
- Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

#### § 62

- Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
- Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następcą prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 61 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.
- Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

#### § 63

- Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w statucie.
- W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 135 ust.1, za okres co najmniej 6 miesięcy, 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 żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiszczył wszystkie zaległe opłaty.
- W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
- (uchylony)
- W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem postanowień § 66 ust. 1 i § 67, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w co najmniej jednym tytule

- prasy lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
6. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
    - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16<sup>1</sup> Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
    - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
  7. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
  8. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 61 ust. 1 pkt 1), w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 135 ust.1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
  9. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
  10. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 8, jest opróżnienie lokalu.
  11. Przepisów ust. 5 nie stosuje się do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Dla takich lokali, w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia mieszkaniowa może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
  12. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 5, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w § 61 ust. 2.
  13. W przypadku, o którym mowa w ust. 12, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
    - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
    - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
  14. W przypadku, o którym mowa w ust. 13 pkt 1), z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 135 ust.1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
  15. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 12, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
  16. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

#### § 64

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 135 ust. 1.

#### § 65

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

#### § 66

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 63 ust. 2, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 61, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 1, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 61, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 135 ust. 1.
5. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 61.
6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 63 ust. 7 i 8.
7. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy.

#### § 67

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielnia całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

#### § 68

Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

### 5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

#### § 69

1. Spółdzielnia nie może ustanawiać spółdzielczych własnościowych praw do lokali.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może przysługiwać osobom, które prawa te nabyły wskutek ustanowienia tego prawa przez Spółdzielnię przed dniem 31.07.2007r. lub nabycia istniejących już praw od osób trzecich.

## § 70

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. 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.

## § 71

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

## § 72

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.

## § 73

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 135, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, 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.

## § 74

1. 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.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się niewniesioną przez członka 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 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

## § 75

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

## § 76

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.

#### § 77

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego osoby zamieszkujące w tym lokalu, w oparciu o prawo które wygasło, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

#### § 78

Postanowienia § 69 do § 77 stosuje się odpowiednio do lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży oraz ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

### 5.3. Odrębna własność lokalu

#### § 79

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu 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 osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej 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) inne postanowienia określone w statucie.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Przepisy ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

#### § 80

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 79 ust. 1, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlany albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### § 81

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę fizyczną lub prawną, która jest drugą stroną umowy.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w ust. 1 lub jej następcą prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 79, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

#### § 82

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 79 ust. 1, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. 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 osobę, o której mowa w § 79 ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

#### § 83

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

#### § 84

Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które 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.

#### § 85

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### § 86

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 tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

#### § 87

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

#### § 88

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.

#### § 89

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć 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. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o którym mowa w § 137 ust.1, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, o których mowa w § 137



ust. 2 pkt 2, według stanu na dzień ustania członkostwa.

4. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem spółdzielni.
5. Spółdzielnia mieszkaniowa w przypadkach, o których mowa w ust. 1 lub w § 90, niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
6. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.

#### § 90

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
2. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
3. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio postanowienia § 89 ust. 3 i 4.

#### § 91

Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony w trybie określonym w art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### § 92

1. Do wyodrębnienia własności lokalu oraz ustalenia udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej w zakresie nieuregulowanym w niniejszym tytule stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali.
2. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się odpowiednio do lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

### 5.4. Najem lokalu

#### § 93

1. Spółdzielnia może wynajmować członkom i innym osobom lokale mieszkalne:
  - 1) wybudowane lub nabyte przez Spółdzielnię z przeznaczeniem na najem,
  - 2) wybudowane lub nabyte przez Spółdzielnię, na które nie zostały zawarte umowy o budowę,
  - 3) lokale z odzysku, wolne w sensie prawnym, jeżeli mimo obniżenia ceny nie wyłoniono nabywcy w przetargu,
  - 4) lokale niepełnowartościowe pod względem techniczno-użytkowym lub o małym metrażu,
  - 5) lokale powstałe z adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne,
  - 6) lokale zajmowane bez tytułu prawnego,
  - 7) lokale uprzednio wynajmowane.
2. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych, z zastrzeżeniem ust. 3, określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Pierwszeństwo w najmie lokali mieszkalnych określonych ust. 1 pkt od 3 do 7 przysługuje:
  - 1) osobom, które utraciły prawo do lokalu spółdzielczego wskutek niezawinionego nie uiszczenia opłat z tytułu używania zajmowanego lokalu, a w przypadku ich śmierci osobom bliskim określonym w art. 691 Kodeksu cywilnego,
  - 2) osobom, które zwalniają lokale mieszkalne przeznaczone do zasiedlenia osób określonych w pkt 1,

- 3) pracownikom Spółdzielni,
- 4) osoby bliskie wspólnie zamieszkałe z byłym członkiem, którego członkostwo ustało na skutek śmierci, a które nie mają możliwości zgromadzenia wkładu mieszkaniowego.

#### § 94

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże wolne w sensie prawnym.
2. Wybór najemców lokali użytkowych i garaży następuje według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych i garaży są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej. Zasady i warunki zawierania tych umów określa Rada Nadzorcza.

### 6. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW

#### 6.1. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków

#### § 95

1. Każda osoba ma prawo do uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu w nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie podanym do wiadomości publicznej przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.
2. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów o nabycie praw, o których mowa w ust. 1 Spółdzielnia informuje za pośrednictwem co najmniej jednego tytułu lokalnej prasy i na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.

#### § 96

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w prasie lokalnej i na tablicy ogłoszeń. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

#### § 97

Spółdzielnia dysponująca lokalami wolnymi w sensie prawnym może dokonać ich zbycia w drodze publicznego przetargu nieograniczonego.

#### 6.2. Zamiana lokali

#### § 98

1. Członek Spółdzielni jest uprawniony do zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal o tym samym przeznaczeniu.
2. W przypadku gdy zamiana dotyczy lokali, do których przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa, zamiana odbywa się na wniosek członków, którym przysługują prawa do tych lokali i wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.

#### § 99

Warunkiem dokonania zamiany określonej w § 98 ust. 2 jest uregulowanie przez wszystkie strony zamiany całości należności wymagalnych przez każdą ze stron tej zamiany.

#### § 100

1. Zamiana lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami lokali mieszkalnych odbywa się na ich zgodny wniosek i wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.

2. Zamiana lokali pomiędzy najemcą lokalu mieszkalnego Spółdzielni i osobą nie będącą najemcą Spółdzielni odbywa się na wniosek najemcy Spółdzielni i wymaga zgody Zarządu Spółdzielni oraz właściciela lokalu będącego przedmiotem zamiany oraz wniosku najemcy tego lokalu.
3. Warunkiem dokonania zamiany, o której mowa w ust. 1 i 2 jest spłata wszelkich zobowiązań na rzecz Spółdzielni, w tym z tytułu opłat za używanie lokalu.

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

### 7.1. Zasady ogólne

#### § 101

Osoby, które oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązane uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.

#### § 102

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 101 dokonuje się w dwóch etapach:
  - 1) wstępnie — w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
  - 2) ostatecznie — po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:
  - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
  - 2) określenie rodzajowe kosztów 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 rozliczenie metodami pośrednimi (np. w stosunku do 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.

#### § 103

1. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 101, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
2. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy, powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu, a wkładem ustalonym w rozliczeniu ostatecznym, uprawniona albo zobowiązana z tego tytułu jest osoba, której w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje prawo do lokalu określone w § 101.

#### § 104

Jeśli wskutek nie wniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład Spółdzielnia

zaciągnęła kredyt, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu nie wnoszenia przez niego wpłat na wkład.

#### § 105

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.
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.

#### § 106

Szczegółowe zasady rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w eksploatowanych zasobach oraz zasady wnoszenia tych wkładów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### 7.2. Wkłady mieszkaniowe

#### § 107

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. 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.

#### § 108

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 113 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

#### § 109

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 wysokości przypadającej na jego lokal.

### 7.3. Wkłady budowlane

#### § 110

Osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa odrębnej własności zobowiązana jest do wniesienia wkładu budowlanego na warunkach określonych w statucie i w umowie o wybudowanie lokalu.

#### § 111

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem prawa odrębnej własności lokalu, powstaje ekspektatywa własności, która jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, a także przechodzi na spadkobierców albo podlega egzekucji.

#### 7.4. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

##### § 112

1. W wypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu lub wkład mieszkaniowy w całości lub w części, zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu na zasadach określonych w § 63 ust. 5 do ust. 15. Wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 61 ust. 1, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal oraz wierzytelności, o których mowa w § 116 statutu.
3. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
4. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

##### § 113

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu, gdy z roszczeniem w trybie § 66 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.
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 należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

##### § 114

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.
2. 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.
3. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą w wyniku zamiany spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
4. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu w wyniku zamiany.

##### § 115

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalana w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu

przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez członka 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, a także wierzytelności określone w § 116.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

#### § 116

Spółdzielnia potrąca z wkładu mieszkaniowego bądź budowlanego należnego osobie uprawnionej przysługujące jej wierzytelności wzajemne wobec członka, a w szczególności wynikające z:

- 1) zaległości w opłatach za używanie lokalu,
- 2) kosztów odnowienia zwalnianego lokalu,
- 3) kosztów ustalenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 4) kosztów zużycia wyposażenia,
- 5) kosztów utrzymania lokalu ponoszonych przez Spółdzielnię od dnia opróżnienia i przekazania lokalu Sp-ni do dnia zawarcia umowy w formie aktu notarialnego o ustanowieniu prawa odrębnej własności lokalu na rzecz nabywcy,
- 6) innych obciążających członka należności.

### 8. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

#### § 117

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.
2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, których koszt budowy sfinansowany został środkami Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

#### § 118

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.
2. Osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym jest uprawniona do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na nią udział we współwłasności tego garażu.

#### § 119

1. Najemca lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemca pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia zawarła z nim umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy.
2. Postanowienie określone w ust 1. stosuje się odpowiednio do najemców miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, który poniósł koszty budowy tego miejsca.

#### § 120

Wnioski osób uprawnionych do żądania zawarcia umowy o przeniesienie własności lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego, garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym winny zostać wykonane przez Spółdzielnię w terminie 6 miesięcy od ich złożenia.

## § 121

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy przeniesienia własności oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni lub osobę, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności.

## § 122

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 1996r. nr 5, poz. 32, z późn. zm.) przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

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

## § 123

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 § 61 ust. 1 statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2);
- 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków;
- 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 135 statutu

## § 124

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 123, jeżeli brak jest osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku 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.

### 8.2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym

## § 125

Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nich:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 135 statutu.

## § 126

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

której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

#### § 127

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

#### § 128

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby udział we współwłasności tego garażu przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w § 125 statutu.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1 pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby.

#### § 129

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich udziału we współwłasności garażu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało prawo do miejsca postojowego, w wielostanowiskowym garażu.

### 8.3. Przekształcanie najmu lokali

#### § 130

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia, spółdzielnia ma obowiązek zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu;
  - 2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez zarząd spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania:
    - a) wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku - jeżeli spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie,
    - b) wynikającej z kosztów dokonanych przez spółdzielnię nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal w zakresie, w jakim koszty te nie zostały uwzględnione w świadczeniach wynikających z umowy najmu oraz wynikającej z poniesionych przez spółdzielnię kosztów w postępowaniu wieczystoksięgowym i kosztów wynagrodzenia notariusza związanych z zawarciem umowy nabycia budynku - jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie. Wysokość ustalonego przez spółdzielnię wkładu budowlanego wnoszonego przez najemców nie może przekraczać 5% aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokali zajmowanych przez tych najemców, jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.
2. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów poniesionych przez spółdzielnię tytułem nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku w takiej części, w jakiej znalazły pokrycie w otrzymanej przez spółdzielnię premii termomodernizacyjnej lub premii remontowej, o których mowa w ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz.U. z 2017 r. poz. 130 i 1529).
3. Rada nadzorcza może podjąć uchwałę określającą zasady udzielania bonifikaty od kwoty, o której mowa w ust. 1 pkt 2.
4. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów w takiej części, w jakiej koszty te zostały pokryte w związku z wnoszeniem świadczeń wynikających z umowy najmu.
5. Żądanie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy, o którym



mowa w ust. 1.

6. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 7 ust. 3, w związku z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz.U. z 2014 r. poz. 1381), podlegają zaliczeniu na poczet kosztów lub kwoty, o których mowa w ust. 1.
7. Wysokość kaucji mieszkaniowej waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu.
8. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają najemcę, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### § 131

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, 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 spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

#### § 132

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 130 i 131 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.

### 9. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

#### § 133

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 § 89 lub § 90.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w § 89 lub § 90 oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).

#### § 134

Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w § 133 ust. 1 są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.

#### § 135

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 141 ust. 2.
3. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa

do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 3.

5. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem §141 ust. 2 statutu.
6. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
7. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz, ustalany według zasad określonych w umowach najmu, w wysokości nie niższej niż opłaty odpowiadające kosztom eksploatacji i remontów.
8. Użytkownicy lokali bez tytułu prawnego opłacają miesięcznie odszkodowanie za bezumowne korzystanie z zajmowanego lokalu w wysokości określonej uchwałą Rady Nadzorczej.
9. Członkowie Spółdzielni i osoby posiadające lokale na parterach budynków wyposażonych w windy, które zobowiązane są w trybie niniejszego paragrafu do wnoszenia opłat na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w tym nieruchomości wspólnych, zwolnione są z tych opłat w części dotyczącej pokrycia wydatków na bieżącą eksploatację wind. Zwolnienie powyższe nie obejmuje wydatków ponoszonych na remonty, modernizacje i wymiany wind.

#### § 136

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 135, jest ustalana na podstawie:
  - 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
  - 2) regulaminu rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi,
  - 3) regulaminu rozliczania gospodarki ciepłej.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz regulaminu rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa Rada Nadzorcza.
3. Regulamin rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi powinien zawierać w szczególności:
  1. określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów,
  2. określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
  3. różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe, część użytkowa w lokalu mieszkalnym),
  4. możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności.
4. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki ciepłej powinien zawierać w szczególności:
  - 1) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
  - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,
  - 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki ciepłej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
  - 4) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
  - 5) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania zwrotu pokrycia niedoboru.

#### § 137

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

2. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 135 ust. 1-3 i 5;
  - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w ust. 1; ewidencja ta powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości.

#### § 138

1. Różnica między faktycznymi kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi dotyczącymi danej nieruchomości, z zastrzeżeniem ust. 2, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za c.o. i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

#### § 139

1. Opłaty, o których mowa w § 135, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat innych niż określone w ust. 3. Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 135 ust. 1-3 i 5, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości tych opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności: energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia zawiadamia osoby określone w ust. 2 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 wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, o którym mowa w § 20 statutu, lub na drodze sądowej. Właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.
5. Od nie wpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia może żądać ustawowych odsetek za opóźnienie.
6. Członek, najemca i inne osoby, o których mowa w § 140 ust. 1, nie mogą potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.
7. Od osoby nie wnoszącej opłat w terminie, o którym mowa w ust. 1 Spółdzielnia może żądać pokrycia kosztów wezwań i upomnień.

#### § 140

1. Za opłaty, o których mowa w § 135 ust. 1-3 i 5 odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust.1 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

#### § 141

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

## § 142

1. Członek zamierzający przekazać lokal Spółdzielni zobowiązany jest do zawiadomienia administracji Spółdzielni, przynajmniej 14 dni przed planowanym zdaniem lokalu.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji lokalu, a ustaje po 14 dniach od przekazania lokalu w stanie wolnym od osób i rzeczy do dyspozycji Spółdzielni, nie później niż po upływie 14 dni od opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe, a w przypadku konieczności wymiany urządzeń sanitarnych, wykonania naprawy tynku, prac malarskich lub wymiany materiałów podłogowych - ustaje po upływie 30 dni.
3. Obowiązek uiszczania opłat nie może ustać przed wygaśnięciem prawa do lokalu. W przypadku gdy członek przed wygaśnięciem prawa do lokalu przekazuje mieszkanie do dyspozycji Spółdzielni w stanie wolnym od osób i rzeczy na w/w osobie ciąży obowiązek uiszczania opłaty za używanie lokalu do dnia wygaśnięcia prawa do lokalu.

## 10. ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKA W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI I ZASADY ROZLICZEŃ Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALI

### § 143

Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale, określa regulamin napraw wewnątrz lokali oraz rozliczeń z członkami zwalnającymi lokale uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### § 144

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się niezaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.
3. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wysokość wkładu ustala się na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego, a wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia nie stanowi odrębnego tytułu żądania zwrotu poniesionych nakładów.

## 11. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

### § 145

Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorczą.

## 12. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

### § 146

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rozrachunku ekonomicznego, mając na względzie by wydatki Spółdzielni były dokonywane w sposób celowy i oszczędny, z zachowaniem zasady uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów.

### § 147

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
  - 1) fundusz remontowy, w tym zasobów mieszkaniowych,
  - 2) fundusz społeczno – kulturalny,
  - 3) fundusz świadczeń pracowniczych,
  - 4) fundusz nagród,
  - 5) fundusz długoterminowych spłat kredytów i odsetek od kredytów.
3. Inne fundusze mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej, z uwzględnieniem art 78 § 2. ustawy prawo spółdzielcze.
4. Obowiązek świadczenia na fundusz, o którym mowa w ust. 2 pkt 1) dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
5. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 pkt 3 oraz ust. 2 i 3 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

#### § 148

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w statucie obowiązują przepisy odnośnych ustaw.
2. Rada Nadzorcza określi szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni.

#### § 149

1. Nadwyżkę bilansową przeznacza się w pierwszej kolejności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem mienia Spółdzielni obejmującego nieruchomości niezabudowane i zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w zakresie obciążającym członków Spółdzielni zajmujących lokale na podstawie tytułów prawnych określonych w § 135 Statutu proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali.
2. Stratę bilansową pokrywa się z funduszu zasobowego, a następnie - w przypadku jej nie pokrycia z tego funduszu – kolejno: z funduszu udziałowego i funduszu remontowego.
3. W razie likwidacji Spółdzielni byłemu członkowi, któremu wypłacono wszystkie udziały nie przysługuje roszczenie do majątku Spółdzielni.

### 13. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

#### § 150

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 nie uczestniczą byli członkowie Spółdzielni, o których mowa w § 149 ust. 3.

#### § 151

Niniejszy statut wchodzi w życie z dniem wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego i z tym dniem traci moc Statut uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków Malborskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Malborku w dniu 30 listopada 2007r. ze zmianami uchwalonymi w dniu 07.06.2010r., w dniu 07.06.2011r., w dniu 30.05.2012r. i w dniu 09.06.2014r.

#### § 152

Niniejszy statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Malborskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Malborku w dniu 19.06.2018r.

Statut zarejestrowany przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. - Postanowienie Sygnatura sprawy: GD.VII NS-REJ.KRS/015340/18/974 z dnia 15.10.2018r