

# Tytuł I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

## Dział I. Postanowienia wstępne.

### § 1

Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa „PRZYMORZE”, zwana w dalszej części niniejszego Statutu „Spółdzielnią”.

### § 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest Miasto Świnoujście.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
3. Spółdzielnia może zakładać związki spółdzielcze i przystępować do takich związków z poszanowaniem zasad określonych w Prawie Spółdzielczym, uczestniczyć w spółkach cywilnych i w spółkach prawa handlowego oraz zawierać umowy o współpracy z innymi osobami.

## Dział II. Cel i przedmiot działalności Spółdzielni.

### § 3

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

### § 4

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

1. obsługa nieruchomości na własny rachunek,
2. zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
3. sprzedaż i kupno nieruchomości na własny rachunek,
4. wynajem nieruchomości na własny rachunek,
5. zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
6. działalność związana ze sportem, rekreacją i kulturą.

### § 5

W ramach przedmiotu swojej działalności Spółdzielnia:

1. buduje lub nabywa budynki w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
2. buduje lub nabywa budynki w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, w tym lokali użytkowych i garaży,
3. buduje lub nabywa w celu wynajmowania znajdujące się w tych budynkach lokale mieszkalne lub lokale o innym przeznaczeniu, w tym lokale użytkowe i garaże,
4. buduje lub nabywa budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
5. buduje lub nabywa domy jednorodzinne w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
6. udziela pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych oraz garaży,
7. zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni i członków Spółdzielni,
8. zarządza nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków -na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
9. prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

### § 6

Dla realizacji zadań określonych w § 5 Spółdzielnia:

1. prowadzi działalność inwestycyjną w zakresie budownictwa mieszkaniowego i garaży,

2. zarządza nieruchomościami,
3. prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

## **Tytuł II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI.**

### **Dział I. Powstanie członkostwa.**

#### **§ 7**

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub też posiadała 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”,
  - 5) będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem § 17.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze 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, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.
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.
5. Członkiem Spółdzielni może być najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który to lokal 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. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.

#### **§ 8**

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 2) nabycia ekspektatywy własności,
  - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
  - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
  - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w § 31 ust.3, w przypadku przewidzianym w § 31, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób o których mowa w § 31 ust.1 złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem punktu 6).
  - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w § 31 ust.4, w przypadkach przewidzianych w § 31 ust.2 i 3, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłasza więcej niż jedna osoba,
  - 7) wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego, w przypadku osób będących założycielami Spółdzielni.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z chwilą nabycia tego prawa- z zastrzeżeniem zapisów § 10. Dotyczy to również spadkobiercy,

zapisobiorcy i licytanta.

3. Jeżeli okoliczności określone w ust 1 i 2 zaistniały przed dniem 09 września 2017r, osoba nie będąca członkiem nabywa członkostwo z tym dniem .

## § 9

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający:
  - 1) imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania i PESEL, w odniesieniu do członków będącymi osobami prawnymi, nazwę, siedzibę i NIP,
  - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwać jej prawo,
  - 3) wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych,
  - 4) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących w lokalu,
  - 5) zmiany danych w tym zakresie,
  - 6) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków,
  - 7) datę wypowiedzenia członkostwa i ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr. Członek może przeglądać wszelkie dokumenty dotyczące jego sprawy.
3. W przypadku osób, o których mowa w § 8 ust 3, Zarząd na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole. Wpis jest podstawą do zmian w rejestrze członków.
4. Zarząd zawiadamia osobę, której członkostwo zostało potwierdzone w sposób określony w ust.3 w terminie 8 tygodni od daty posiedzenia, na wskazany przez tę osobę adres.

## § 10

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywą własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
2. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych sprawę rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym.
3. Po bezskutecznym upływie terminu do wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia sądowego lub wyboru dokonane przez Spółdzielnię osoby, o których mowa w ust.1. mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
4. Jeżeli powyższe prawo zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru pełnomocnika i pozostają członkami spółdzielni.

## § 11

1. Warunkiem przyjęcia na członka osoby, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu lub jest najemcą lokalu zakładowego, jest złożenie przez nią deklaracji. Deklaracja musi być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Deklaracja podpisana przez przystępującego do Spółdzielni powinna zawierać:
  - 1) jego imię i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę,
  - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwać jej prawo,
  - 3) miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną- siedzibę,
  - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej.
2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
3. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji członkowskiej podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty i numeru uchwały o przyjęciu.
4. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia

- deklaracji.
5. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony na piśmie w ciągu 14 dni od dnia jej powzięcia.
  6. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale.
  7. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

## **Dział II. Prawa i obowiązki Członków spółdzielni.**

### **§ 12**

Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo do:

1. czynnego udziału w życiu Spółdzielni i pracach jej organów głównie przez:
  - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
  - 2) zgłaszanie wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni i uzyskiwanie informacji o sposobie ich załatwiania,
2. zawarcia umowy o budowę lokalu oraz umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
3. zawarcia umowy o budowę lokalu w trybie przewidzianym Statutem Spółdzielni,
4. zawarcia umowy ze Spółdzielnią o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
5. zawarcia umowy:
  - 1) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
  - 3) przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
6. żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
7. wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
8. żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu mieszkalnego i użytkowego,
9. udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu,
10. prawo żądania, w trybie przewidzianym w Statucie:
  - 4) zwołania Walnego Zgromadzenia,
  - 5) zamieszczania w porządku obrad Zgromadzenia oznaczonych spraw,
11. przeglądania protokołu obrad Walnego Zgromadzenia oraz protokołów i uchwał Rady Nadzorczej – z wyjątkiem spraw indywidualnych członków,
12. otrzymanie odpisu Statutu i regulaminów, oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnie z osobami trzecimi. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi w sytuacjach określonych w art. 18 §3 Ustawy Prawo Spółdzielcze.
13. przeglądania rejestru Spółdzielni,
14. zaskarżania do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
15. odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
16. otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,

17. korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi ze wspólnych pomieszczeń i urządzeń,
18. korzystania z innych praw określonych w Statucie.

### § 13

Członek Spółdzielni zobowiązany jest:

1. wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany
2. przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
3. uiszczać terminowo opłaty za używanie lokali,
4. uzupełnić wkład mieszkaniowy lub budowlany w wypadku modernizacji budynku, w którym członkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
5. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w rejestrze członków oraz o zmianie ilości osób zamieszkałych z członkiem,
6. korzystać wraz z osobami zamieszkującymi z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nieutrudniający korzystanie z nich innym członkom,
7. na żądanie Spółdzielni zezwolić na wejście do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, modernizacji, remontu, usunięcia awarii a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub poszczególnych lokali w dodatkowe urządzenia i instalacje oraz dla dokonania koniecznych przeglądów- w tym udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
8. dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
9. utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
10. udostępnić lokal w celu wykonania operatu mieszkalnego przez rzeczoznawcę majątkowego na potrzeby ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu i przystąpić w wyznaczonym terminie do aktu notarialnego dotyczącego ustanowienia tego prawa,
11. przestrzegać regulaminu porządku domowego,
12. wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni.

### § 14

Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

## **Dział III. Ustanie członkostwa.**

### § 15

Członkostwo w Spółdzielni ustaje 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 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 zawartej z osobą ubiegającą się o ustanowienie prawa odrębnej własności do tego lokalu.
- 7) podjęcia przez większość właścicieli w budynku uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z 24.06.1994r o własności lokali,
- 8) wyodrębnienia ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości,
- 9) wystąpienia członka, zgodnie z zasadami określonymi w § 16,
- 10) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej – wobec jej ustania.

## § 16

1. Członek, będący założycielem Spółdzielni, właścicielem lokalu lub najemcą mieszkania zakładowego, może wystąpić ze Spółdzielni w dowolnym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka okres ten może być za zgodą Zarządu skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

## § 17

Członkostwo osoby będącej założycielem Spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

## § 18

1. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 09 września 2017 r. nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.
2. Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą do zmian w rejestrze członków.
3. O ustaniu członkostwa Zarząd zawiadamia osobę, której to dotyczy w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.

## § 19

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpił zgon.
2. Osobę prawną skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

## **Dział IV. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.**

### § 20

1. Od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odwołanie przysługuje tylko do jednego organu bezpośrednio wyższego.
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 30 dni, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 60 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
3. Decyzja odmowna winna zawierać uzasadnienie wraz z pouczeniem o prawie odwołania się w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu.
4. Odwołanie od uchwały Zarządu rozpatruje Rada Nadzorcza najpóźniej w ciągu 60 dni od dnia jego wniesienia. Odpis uchwały Rady Nadzorczej wraz z jej uzasadnieniem Spółdzielnia zobowiązana jest doręczyć członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia Członków w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
6. Uchwała Walnego Zgromadzenia Członków jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu w terminie

- 14 dni od daty jej podjęcia.
7. Powyższe postanowienia nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

### § 21

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje Statut powinny być doręczone członkom na piśmie listami poleconymi lub za pokwitowaniem.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Członek obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swego adresu. Pisma zwrócone na skutek nie podjęcia listu w terminie lub niezgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

### § 22

Postępowania wewnątrzspółdzielcze wszczęte i nie zakończone przed dniem 09 września 2017r, dotyczące:

- 1) wykluczenia,
- 2) wykreślenia,
- 3) wystąpienia ze spółdzielni innej osoby niż właściciel lokalu, najemca lokalu zakładowego lub założyciel,
- 4) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,

Zarząd Spółdzielni umarza.

## Tytuł III. PRAWA DO LOKALI

### Dział I. Postanowienia ogólne.

#### § 23

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:
  - 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
  - 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczenia, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
  - 3) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe w tym prawo do garażu lub miejsca postojowego w garażach wielostanowiskowych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe również osobom, które nie są członkami Spółdzielni.

### Dział II. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

#### § 24

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do użytkowania przez czas nie oznaczony, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i statucie Spółdzielni.
3. Umowa, o której mowa ust. 2 powinna w szczególności zawierać:
  - 1) oznaczenie lokalu mieszkalnego, w tym jego powierzchnię,

- 2) wskazanie osób, które mają wspólnie z członkiem mieszkać.

### § 25

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu nie jest zbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.
5. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
6. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
7. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

### § 26

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa taka zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia – po wybudowaniu lokalu – umowy ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu a ponadto powinna zawierać:
  - 1) oświadczenie Spółdzielni jaki posiada tytuł prawny do gruntu,
  - 2) określenie lokalu mieszkalnego, o który osoba się ubiega, w tym jego rodzaj, położenie i powierzchnię,
  - 3) wskazanie osób, które mają wspólnie z członkiem zamieszkać,
  - 4) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienia prawa, o którym mowa w ust 1. do pokrycia kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
  - 5) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 6) określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego, terminu jego wpłaty bądź harmonogram wnoszenia rat,
  - 7) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy,
  - 8) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności w jakich może nastąpić przesunięcie terminu zakończenia budowy,
  - 9) określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania,
  - 10) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu mieszkaniowego,
  - 11) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

### § 27

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu gdy osoba, o której mowa w ust.1 lub jej następcą prawnym z przyczyn leżących po ich stronie nie dotrzywali warunków umowy.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.



## § 28

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa w przypadku:
  - 1) śmierci osoby, której przysługuje prawo do lokalu, chyba że prawo to przysługuje małżonkom,
  - 2) orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu- z chwila jego uprawomocnienia.
2. Spółdzielnia może wystąpić do sądu z żądaniem orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku:
  - 1) zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w §67 za okres co najmniej 6 miesięcy,
  - 2) rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo
  - 3) niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.
3. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 67, 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 uiścił wszystkie zaległe opłaty.
4. W wypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. Osobie, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło z powodu nieuiszczenia opłat o których mowa w § 67- przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie tego prawa, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami i o ile wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby, po opróżnieniu lokalu przez osobę, której prawo wygasło.

## § 29

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa.
2. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie ci odpowiadają solidarnie zapłaty, o których mowa w §67.

## § 30

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.

## § 31

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadku, o których mowa w § 28,roszczenia o zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. W przypadku śmierci osoby oczekującej na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, osobom bliskim które miały wspólnie zamieszkiwać z osobą oczekującą w tym lokalu, przysługuje roszczenie o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1-2 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego za opłaty o których mowa w § 67 odpowiadają solidarnie osoby,

- będące stronami tego postępowania sądowego.
5. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust 2, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z art.11 ust 2a pkt 2<sup>1</sup> ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
  6. W przypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom bliskim, które miały wspólnie zamieszkiwać z osobą ubiegającą się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

### § 32

Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które swoje prawa od niego wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu i wydania go Spółdzielni najpóźniej w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu mieszkalnego.

## **Dział III. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.**

### § 33

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może przysługiwać jednej lub kilku osobom.

### § 34

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem uregulowań zawartych w art. 3 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczy to również spadkobierców, zapisobierców i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

### § 35

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wpis tego aktu notariusz niezwłocznie przesyła Spółdzielni.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste z adnotacją o ustanowionych hipotekach.
5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części spółdzielczego 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 nieważne.

### § 36

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 dokonania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokali.
2. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela,
3. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę powinien on przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku.

4. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust.1 stosuje się odpowiednio.

#### § 37

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 zbywa w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy.
3. Spółdzielnia- po zbyciu w drodze przetargu prawa, o którym mowa w ust.1- uiszcza osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17<sup>11</sup> ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. oraz z tytułu obciążenia hipoteką.

#### § 38

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka, albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby wynajmujące pisemnie powiadamiają Spółdzielnię o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w sprawie korzystania z lokalu bądź jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

#### § 39

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 67 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 żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości, stosując odpowiednio przepis art. 16 ustawy z 24.06.1994r o własności lokali.
2. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1 występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.
3. Osobie, o której mowa w ustępie 1 nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

### **Dział IV. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.**

#### § 40

Do spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego w tym do garażu oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

### **Dział V. Prawo odrębnej własności lokalu.**

#### § 41

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa, o której mowa w ust 1 powinna zostać zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności i zawierać zobowiązania obydwu stron do zawarcia, po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a w szczególności powinna zawierać:

- 1) oświadczenie Spółdzielni, jaki posiada tytuł prawny do gruntu,
- 2) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 3) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
- 4) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 5) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 6) określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego, terminu jego wpłaty bądź harmonogramu wnoszenia rat,
- 7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
- 8) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu budowlanego,
- 9) określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania,
- 10) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

#### **§ 42**

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 41 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część.
4. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### **§ 43**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w ust.1 lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 41, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

#### **§ 44**

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 41 ust. 1 , albo nabywcy ekspektatywy własności, odrębną własność lokalu, najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu,  
a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Na żądanie członka Spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

#### **§ 45**

Przeniesienie własności lokalu na rzecz osób, o których mowa w § 44 nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

#### § 46

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

#### § 47

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
2. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym.
3. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

#### § 48

1. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali budynku lub w 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.
2. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

#### § 49

Przepisy § 41-48 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

### **Dział VI. Wynajem lokali.**

#### § 50

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom oraz osobom fizycznym i osobom prawnym niebędącym członkami Spółdzielni.
3. Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, wysokość kaucji, czas trwania najmu oraz inne postanowienia określa umowa zawarta z najemcą.

#### § 51

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym członkom oraz osobom fizycznym i osobom prawnym niebędącym członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo najmu lokali użytkowych garaży i miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość kaucji, czas trwania najmu oraz inne postanowienia określa umowa zawarta z najemcą.

## **Dział VII. Zamiana lokali.**

### **§ 52**

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
  - 1) zamiana cywilna,
  - 2) zamiana spółdzielcza.
2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu (domu jednorodzinnego) oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.
3. Zamiana spółdzielcza dokonywana jest w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.

### **§ 53**

1. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej Spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu Spółdzielni.
2. Zamian lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

### **§ 54**

Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka spółdzielni:

- 1) na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali, jeżeli mieszkanie było dotychczas zajmowane na warunkach lokatorskich,
- 2) na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.

## **Dział VIII. Sprzedaż mieszkań.**

### **§ 55**

W przypadku gdy Spółdzielnia podejmuje budowę budynków w celu sprzedaży znajdujących się w nim lokali warunki organizacyjno-finansowe realizacji inwestycji ustali Rada Nadzorcza.

### **§ 56**

1. Lokale, o jakich mowa w § 55 mogą być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielnia może sprzedać lokal, o którym mowa w ust. 1.
3. Tryb sprzedaży określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **Tytuł IV. WKŁADY.**

### **Dział I. Postanowienia ogólne.**

### **§ 57**

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

### **§ 58**

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalanie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 57 dokonuje się w dwóch etapach:
  - 1) wstępne – na podstawie dokumentacji projektowo – kosztorysowej danej inwestycji,

- 2) ostateczne – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie kosztów rzeczywiście poniesionych.

### **§ 59**

Przy ustalaniu kosztów i warunków realizacji poszczególnych inwestycji Spółdzielnia zobowiązana jest w szczególności uwzględnić:

- 1) zakres rzeczowy realizowanej inwestycji,
- 2) ewidencjonowanie kosztów tj. kosztów które mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
- 3) zasady rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali użytkowych, jeśli takie są w budynku mieszkalnym,
- 4) podział składników kosztów budowy części mieszkalnej z ustaleniem, które z nich rozliczane są na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (ze względu na sposób wykończenia i wyposażenia),
- 5) zróżnicowanie obciążenia kosztami z tytułu ich cech funkcjonalno- użytkowych (atrakcyjność).

### **§ 60**

1. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 57 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. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania, a w przypadku lokali, do których ustanowiona jest odrębna własność - rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

## **Dział II. Wkłady mieszkaniowe.**

### **§ 61**

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

## **Dział III. Wkłady budowlane.**

### **§ 62**

1. Wkład budowlany wnosi członek ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Wkładem budowlanym jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy, przypadająca na lokal członka.
3. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

## Tytuł V. ROZLICZENIE W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

### Dział I. Rozliczenie w razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

#### § 63

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca uprawnionej osobie wartość rynkową tego lokalu.
2. 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.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, 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 na pokrycie kosztów eksploatacji lokalu, utrzymanie nieruchomości w częściach przypadających na lokal i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni w części przypadającej na lokal a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 3 jest opróżnienie lokalu.

#### § 64

1. Nie podlega zbyciu w drodze przetargu lokal mieszkalny, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo, jeżeli został wybudowany przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
2. Dla lokali określonych w ust 1 spółdzielnia może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osoby spełniającej warunki, o których mowa w art. 30 ust 1 pkt 1 i 3 ustawy wymienionej w ust 1.
3. Spółdzielnia zwraca wówczas osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowany 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.
4. Warunkiem zwrotu wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
  - 1) wniesienie zwaloryzowanego według wartości rynkowej lokalu 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 zgodę pisemną na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
5. Z wypłacanego wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 67a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
6. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługując innej osobie, składa przed zawarciem umowy pisemne zobowiązanie do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającego na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.



## **Dział II. Rozliczenie w razie wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.**

### **§ 65**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu.
2. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
4. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu.
5. Wartością rynkową lokalu jest wartość określona na podstawie przepisów Działu IV rozdziału I ustawy z dnia 21.08.1997r o gospodarce nieruchomościami.

### **§66**

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

## **Tytuł VI. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI**

### **§ 67**

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu w pokrywaniu kosztów związanych:
  - 1) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
  - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni
2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązane, przez uiszczanie opłat, uczestniczyć na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, w pokrywaniu kosztów związanych:
  - 1) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
  - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
  - 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
  - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
  - 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani, na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, uczestniczyć:
  - 1) w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
  - 2) w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych.
  - 3) 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.
5. 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 ustępach poprzedzających.

6. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z zobowiązaniami Spółdzielni z innych tytułów, w szczególności koszty wdrożenia ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych (np. niezrefundowane koszty związane z określeniem nieruchomości odrębnych – ich podział, scalenie, wydzielenie – koszty określenie przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach itp.).
7. Koszty eksploatacji i utrzymania obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
8. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 7 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego nieruchomości wspólnej.
9. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust 1-4.
  - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w §85 ust.1 pkt 4) Statutu, ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków na fundusz remontowy na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

#### **§ 68**

1. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię.
2. Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.
3. Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalanie obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza,

#### **§ 69**

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu są obowiązani uiszczać opłaty, o których mowa w § 67 od chwili wydania im lokali.

#### **§ 70**

Wysokość opłat, o których mowa w § 67 ustala się na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku dla poszczególnych nieruchomości z uwzględnieniem jako jednostek rozliczeniowych 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, jednej osoby korzystającej z lokalu, a w przypadku wyposażenia w urządzenia pomiarowe – wskazań tych urządzeń.

#### **§ 71**

1. Opłaty, o których mowa w § 67 wnosi się co miesiąc z góry do dnia 17 każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomi członków co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni( w tym energii, gazu, wody, odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż do końca miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmian wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni przedstawić kalkulację wysokości opłat, których

- zasadność członkowie mogą kwestionować w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, a po jego wyczerpaniu – na drodze postępowania sądowego
4. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego nie zwalnia członków z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.
  5. Członek Spółdzielni nie może potrącać należności przysługującej mu od Spółdzielni z należnych od niego opłat za używanie lokalu.
  6. Za opłaty odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będących członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
  7. Członkowie spółdzielni, osoby nie będące członkami spółdzielni którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadkach wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w doczasowej wysokości. Spółdzielnia powinna udowodnić zasadność zmiany wysokości opłat.

## **Tytuł VII. PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI**

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

#### **§ 72**

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

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów związanych z budową będących zobowiązaniami Spółdzielni, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,
- 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) spłatę zadłużenia z tytułu opłat,
- 4) w stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995 roku o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wpłaconych premii gwarancyjnych (Dz.U z 1996 roku nr 5 poz. 32 ze zmianami) przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

#### **§ 73**

Wpłaty, o których mowa w § 72 Statutu obliczone przez Spółdzielnię członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie nie przekraczającym 30 dni od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach przeniesienia własności lokalu.

#### **§ 74**

Wpływy z wpłat o których mowa w § 72ust. 2) i 4) Statutu przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal.

#### **§ 75**

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

## **Dział II. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu.**

### **§ 76**

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu Spółdzielnia jest zobowiązane zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego :
  - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 67 Statutu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust 1 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. 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 ułamkowy udział we współwłasności garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w ust.1 .

### **§ 77**

1. Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 76 statutu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu.
2. W tym przypadku uznaje się iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

### **§ 78**

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

### **§ 79**

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.

### **§ 80**

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24<sup>1</sup> ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

### **Dział III. Przeniesienie własności lokalu użytkowego, garażu, pracowni,**

#### **§ 81**

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu, albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia zobowiązana jest 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.

### **Dział IV. Wychodzenie nieruchomości spod zarządu Spółdzielni**

#### **§ 82**

1. W przypadku podjęcia uchwały o powołaniu wspólnoty mieszkaniowej i zmiany zarządcy Spółdzielnia dokonuje kompleksowego rozliczenia należności przypadających wyłącznie na daną nieruchomość. Spółdzielnia obciąża członków nowo powołanej wspólnoty mieszkaniowej przypadającymi na każdą nieruchomość obciążeniami z tytułu zaciągniętego zobowiązania kredytowego jakie zostało zaciągnięte.
2. Jeśli w wyniku rozliczenia okaże się, że koszty poniesione przez Spółdzielnię na utrzymanie nieruchomości i inną działalność Spółdzielni przewidzianą Statutem są wyższe niż uzyskane przychody, powstała różnica potrącana jest ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym danej nieruchomości. W przypadku, gdy wysokość tych środków nie jest wystarczająca na pokrycie różnicy, pozostałe niedobory pokrywają właściciele lokali w stosunku do swoich udziałów w nieruchomości.
3. W przypadku umów z podmiotami zewnętrznymi wiążących Spółdzielnię celem administrowania daną nieruchomością, w miejsce Spółdzielni wstępuje powstała wspólnota, bądź też do czasu upływu okresu wypowiedzenia umowy ponosi koszty związane z jej wykonywaniem.

## **Tytuł VIII GOSPODARKA SPÓLDZIELNI**

#### **§ 83**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym swoim majątkiem
3. Różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat o których mowa w §67 Statutu zwiększa odpowiednio koszty utrzymania i eksploatacji lub przychody tej nieruchomości w roku następnym.

#### **§ 84**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów społeczno-gospodarczych. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. Sprawozdania roczne z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią rewidenta – jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu – wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia Członków, na którym mają być rozpatrywane, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nimi.

#### **§ 85**

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze własne:
  - 1) fundusz udziałowy
  - 2) fundusz zasobowy,

- 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- 4) fundusz remontowy.
2. Spółdzielnia może również tworzyć inne fundusze własne:
  - 1) na remonty zasobów mieszkaniowych,
  - 2) inwestycyjny,
  - 3) na działalność społeczną i oświatowo – kulturalną,
  - 4) świadczeń socjalnych.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy:
  - 1) członków Spółdzielni ,
  - 2) osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
  - 3) właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni.
  - 4) najemców lokali mieszkalnych

#### **§ 86**

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

#### **§ 87**

1. Ewentualna nadwyżka bilansowa, po uwzględnieniu odliczeń ustawowych przeznaczona jest na zwiększenia funduszy własnych Spółdzielni w następującej kolejności:
  - 1) fundusz zasobowy,
  - 2) fundusz udziałowy
  - 3) fundusz remontowy,
  - 4) fundusz na działalność społeczną i kulturalno- oświatową.
2. Przeznaczenie nadwyżki bilansowej na zwiększeniu poszczególnych funduszy każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia Członków.

#### **§ 88**

1. Ewentualną stratę bilansową pokrywa się z funduszy zasobowego i funduszu udziałowego.
2. Kwoty roszczeń przedawnionych przeznacza się na fundusz zasobowy Spółdzielni.

#### **§ 89**

1. Osoba nabywająca członkostwo w Spółdzielni po dniu 09 września 2017 r. nie wnosi wpisowego i udziałów.
2. Jeżeli udziały były wniesione przez członka Spółdzielni przed 09 września 2017 r. to w przypadku ustania członkostwa były członek Spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
3. W przypadku śmierci członka Spółdzielni spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
4. Udziały, o których mowa w ust.2 i ust. 3 wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym osoby uprawnione do żądania zwrotu wystąpiły z taki żądaniem, w terminie 6 tygodni od podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały o zatwierdzeniu tego sprawozdania finansowego. Zwrot tych wpłat nie następuje w wypadku, gdy udziały przeznaczone zostały na pokrycie strat Spółdzielni.
5. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

## **Tytuł IX. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

### **Dział I. Postanowienia ogólne.**

#### **§ 90**

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie Członków,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust.1 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów, przy wyborach do organów i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale (kandydatowi).
5. Członek – osoba fizyczna nieposiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych nie może być członkiem organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu Członków uczestniczy przez swojego przedstawiciela ustawowego.
6. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut Spółdzielni oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

### **Dział II. Walne Zgromadzenie.**

#### **§ 91**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Osoby prawne biorąca udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników.
3. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka Spółdzielni. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnik, o ile nie jest członkiem Spółdzielni nie może być wybrany do Rady Nadzorczej lub Zarządu
4. W obradach Walnego Zgromadzenia mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej a także przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej i związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inne zaproszone osoby.
5. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.

#### **§ 92**

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz działalności 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 członkom Zarządu,
3. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
4. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
5. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,

6. oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
7. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni lub jej likwidacji,
8. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą jako organ pierwszej instancji,
9. uchwalanie zmian Statutu,
10. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarząd do Działań w tym zakresie,
11. wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
12. uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej,
13. wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

### § 93

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do dnia 30 czerwca, ustalając jednocześnie miejsce i porządek obrad Zgromadzenia.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie Spółdzielni także na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej 1/10 członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być wyrażone w pisemnym wniosku z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadkach wskazanych w ust. 2 i ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło ono odbyć się w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania, a jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

### § 94

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielnia zawiadamia członków poprzez wywieszenie ogłoszeń w biurze Spółdzielni oraz na tablicach informacyjnych w budynkach Spółdzielni, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
2. W tym samym terminie, lecz pisemnie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielnia powiadamia związek rewizyjny, w którym jest zrzeszona i Krajową Radę Spółdzielczą.
3. Zawiadomienie, o którym mowa w ust.1 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.
4. 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 Walnego Zgromadzenia.
5. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 2 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
6. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
7. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

### § 95

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych.
2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członkom w terminach i w sposób określony w paragrafach



poprzedzających. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.

3. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub Statut stanowią inaczej.
4. Kwalifikowana większość głosów wymagana jest dla podjęcia uchwał o:
  - 1) zmianie statutu, połączeniu Spółdzielni z inną spółdzielnią, odwołania członka Rady Nadzorczej – 2/3 głosów,
  - 2) likwidacji Spółdzielni – 3/4 głosów.
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Rady Nadzorczej oraz odwołania tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium.
6. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.

#### **§ 96**

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez przewodniczącego Zgromadzenia i sekretarza lub innego członka prezydium.
3. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia mogą przeglądać członkowie Spółdzielni, przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokół przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.
5. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

#### **§ 97**

1. Uchwała sprzeczna z postanowieniem Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
2. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.

### **Dział III. Rada Nadzorcza.**

#### **§ 98**

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

#### **§ 99**

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 osób wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.

#### **§ 100**

1. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby:
  - 1) będące pracownikami Spółdzielni. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni,
  - 2) będące członkami Zarządu tej spółdzielni lub pełnomocnikiem Zarządu,
  - 3) pozostające z członkami Zarządu lub kierownikiem bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
  - 4) będące pracownikami, właścicielami oraz udziałowcami podmiotów gospodarczych będących wykonawcami usług świadczonych na rzecz Spółdzielni, pozostające w stosunku prawnym ze Spółdzielnią lub jakimkolwiek sporze ze Spółdzielnią.

2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.

### **§ 101**

1. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od posiedzenia Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do posiedzenia Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
2. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
3. Za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wypłacane jest wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń i wynosi: dla Przewodniczącego 25 %, zastępcy przewodniczącego, sekretarza i przewodniczących Komisji -20% dla pozostałych członków Rady 15 .% kwoty minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z 10.10.2002r o minimalnym wynagrodzeniu.

### **§ 102**

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Wygaśnięcie mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
  - 2) pisemnego zrzeczenia się mandatu,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 4) odwołania pełnomocnika przez osobę prawną.
3. W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu na skutek ustania członkostwa Spółdzielni, na jego miejsce do końca kadencji wchodzi członek, który uzyskał największą (po członku, który utracił mandat) liczbę głosów.
4. Członkiem Rady Nadzorczej nie może być wybrany członek nie wywiązujący się z obowiązków statutowych.

### **§ 103**

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej, oświatowej 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 obciążania nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
  - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 6) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 7) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy takich czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wymagane jest co najmniej dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
  - 8) wybór i odwołanie oraz zawieranie i rozwiązywanie umów o pracę z członkami Zarządu,
  - 9) uchwalanie regulaminu Zarządu,
  - 10) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa,
  - 11) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,

- 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia Członków w warunkach określonych w Statucie,
  - 13) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni oraz przedstawienie wyników z lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu,
  - 14) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
  - 15) podejmowanie uchwał w związku z badaniem sprawozdania finansowego pod względem rzetelności i prawidłowości,
  - 16) uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni,
  - 17) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów na lokale mieszkalne, użytkowe (w tym garaże) i domy jednorodzinne,
  - 18) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
  - 19) uchwalanie regulaminu w sprawie warunków organizacyjno-finansowych inwestycji realizowanych w celu sprzedaży mieszkań,
  - 20) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach spółdzielczych oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
  - 21) uchwalanie regulaminu określającego zasady uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
  - 22) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
  - 23) uchwalanie regulaminów organizowania wszelkich przetargów przeprowadzanych przez Spółdzielnię,
  - 24) uchwalanie innych regulaminów nie zastrzeżonych do właściwości Walnego Zgromadzenia
  - 25) określenie lokali do wynajmu i określenie kryteriów wyboru najemców,
  - 26) podejmowanie uchwał w sprawie zwiększenia obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej,
  - 27) zatwierdzanie zaproponowanych przez zarząd stawek wydatków określonych w art. 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszystkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi oraz dokumenty i sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
  3. Rada Nadzorcza składa Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie ze swojej działalności.

#### **§ 104**

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

#### **§ 105**

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowi Zarządu oraz zaproszeni goście.

#### **§ 106**

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

#### **§ 107**

Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe. Szczegółowy zakres i tryb działania tych komisji określa Rada Nadzorcza.

### **§ 108**

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

## **Dział IV. Zarząd**

### **§ 109**

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentują ją na zewnątrz.

### **§ 110**

1. Zarząd składa się z 3 osób w tym Prezesa i Wiceprezesa.
2. Członków Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium, niezależnie od tego, że w myśl postanowienia Statutu członków Zarządu odwołuje Rada Nadzorcza.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

### **§ 111**

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji – uchwał w sprawach nie zastrzeżonych innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie uchwał w sprawach stwierdzenia nabycia członkostwa, przyjęcia w poczet członków, wyboru członka, skreślenia z rejestru członków, stwierdzenia ustania członkostwa,
  - 2) podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem własności domów lub lokali oraz zawieranie umów o Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych w tym garaży oraz budowę tych lokali,
  - 3) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
  - 4) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 5) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 6) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych, przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 7) zwoływanie Walnego Zgromadzenia członków w określonym czasie i miejscu oraz ustalanie porządku obrad Zgromadzenia,
  - 8) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 9) udzielanie pełnomocnictw,
  - 10) współdziałanie z organami władzy rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu Członków i Radzie Nadzorczej.

### **§ 112**

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

### § 113

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez Prezesa Zarządu a w jego nieobecności – przez Wiceprezesa, co najmniej raz na 14 dni.
2. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swe funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
3. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### § 114

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik, o którym mowa w § 112 Statutu.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

## **Dział V. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu. Zakaz konkurencji.**

### § 115

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

### § 116

1. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej oraz osoby pozostające z członkami Rady Nadzorczej i członkami Zarządu w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) wykonywać usług i dostaw na rzecz Spółdzielni
  - 2) oraz uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność na rzecz Spółdzielni.
2. Naruszenie zakazu konkurencji, o którym mowa w 1 powoduje następujące konsekwencje:
  - 1) stanowi podstawę odwołania członka Zarządu i Rady Nadzorczej
  - 2) oraz powoduje inne skutki przewidziane w odrębnych przepisach,
  - 3) może spowodować zawieszenie członka Rady Nadzorczej w pełni czynności członka Rady.
3. Uchwałę o zawieszeniu w czynnościach członka Rady Nadzorczej podejmuje Rada Nadzorcza. Zawieszenie wymaga większości 2/3 głosów.
4. Walne Zgromadzenie na najbliższym posiedzeniu rozstrzyga o uchylaniu zawieszenia, bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

**§ 117**

Członek Zarządu i Rady odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

.....

.....

**Statut został przyjęty na Walnym Zgromadzeniu członków Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Przymorze „w Świnoujściu w dniu 23 września 2022 r.**