

Uchwała Nr D-0122/WZ/ 7 /2018  
Walne Zgromadzenie SML-W Jawor  
odbytego dnia ..26..maja..2018...

w sprawie zatwierdzenia zmian i uchwalenia jednolitej treści Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Jaworze.

§ 1

Na podstawie art. 38 § 1 pkt 10 ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1560 z 22.08.2017 z póź. zm.) w związku z § 35 pkt 11 Statutu SML-W w Jaworze, Walne Zgromadzenie SML-W w Jaworze zatwierdza przyjęte zmiany i uchwała jednolitą treść Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Jaworze, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem zarejestrowania jednolitej treści Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Jaworze przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

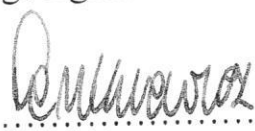
§ 3

Jednocześnie, z momentem zarejestrowania jednolitej treści Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Jaworze przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, traci moc dotychczasowa treść Statutu zarejestrowanego w KRS z 23 lipca 2015 r.

Sekretarz  
Walnego Zgromadzenia

  
.....  
Marian Bojanowski

Przewodniczący  
Walnego Zgromadzenia

  
.....  
Michał Lenkiewicz

**S T A T U T**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**  
**LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ**  
**W JAWORZE**

# 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

## § 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa w Jaworze zwana dalej „Spółdzielnią”.
2. Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
3. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Jawor ul. Stanisława Moniuszki nr 1.
4. Miejszem działalności Spółdzielni jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej.
5. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

## § 2

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie Statutu, ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U. 2017 r., poz. 1560 z późn. zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2013 r., poz. 1222 z późn. zm.) – zwanej dalej u.s.m i innych ustaw.

## § 3

1. Celem Spółdzielni Mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczenie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Zaspokajanie potrzeb gospodarczych i kulturalnych oraz innych potrzeb bytowych członków Spółdzielni i ich rodzin.
3. Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności przekształceń praw do lokali.

## § 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 lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 4) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
  - 5) *(uchylony)*
  - 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
  - 7) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
  - 8) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
  - 9) prowadzenie działalności remontowo – budowlanej oraz konserwacyjnej na użytek własny i dla mieszkańców osiedli którymi zarządza, a także świadczenie usług dla innych podmiotów,
  - 10) nabywanie potrzebnych jej terenów na własność lub w użytkowanie wieczyste,

- 11) wydzierżawianie i wynajmowanie członkom i innym osobom terenów i innych nieruchomości stanowiących jej własność lub będących w jej użytkowaniu wieczystym,
- 12) prowadzenie, organizowanie i wspomaganie działalności społeczno-kulturalnej oraz oświatowo – wychowawczej dla członków i ich rodzin oraz innych osób zamieszkujących w domach zarządzanych przez Spółdzielnię,
- 13) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie.

## § 5

Dla realizacji zadań określonych w § 4 Spółdzielnia:

- 1) prowadzi działalność gospodarczą, inwestycyjną,
- 2) zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 3) może prowadzić zakłady produkcji pomocniczej, tj. zakłady remontowo – budowlane, bądź inne zakłady usługowe dla potrzeb mieszkańców,
- 4) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

## § 6

1. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu jej działania, o którym mowa w § 3.
2. Spółdzielnia może zakładać związki spółdzielcze i przystępować do takich związków z poszanowaniem zasad określonych w Prawie Spółdzielczym.
3. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych i społecznych, w szczególności może uczestniczyć w spółkach cywilnych i handlowych oraz zawierać umowy o współpracy z innymi osobami, dla realizacji zadań określonych w § 4.
4. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o przystąpieniu do innych organizacji społecznych oraz wystąpieniu z nich jest Rada Nadzorcza
5. Walne Zgromadzenie podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

## 2. CZŁONKOWIE. ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

### 2.1. Członkostwo w Spółdzielni

#### § 7

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - a) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - b) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - c) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - d) 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, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Przepis pkt 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art.17<sup>19</sup>, lub ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art.27<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwanej dalej u.s.m.
5. 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. Przepis art.16 ustawy z dnia 16 września 1982r.- Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.



## § 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 art. 15 ust. 4 u.s.m. w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 u.s.m., jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 u.s.m., 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, o których mowa w art. 15 ust. 4 u.s.m. w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 u.s.m., jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,
2. 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 6 miesięcy wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd, lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, 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.
3. Powstanie członkostwa osób, o których mowa w ust.1 stwierdza Zarząd Spółdzielni, na podstawie dokumentacji dokonując odpowiedniego wpisu w protokole z posiedzeniu Zarządu. Dokument, stwierdzenie powstania członkostwa przekazuje się do akt członkowskich i jest on podstawą dokonania zmian w rejestrze członków.
4. Członkostwo właścicieli lokali powstaje na podstawie uchwały Zarządu, w dacie przyjęcia uchwałą Zarządu osoby, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.

## § 9

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska, numer PESEL oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi: ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych do 9 września 2017r. udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę nabycia członkostwa, przyjęcia w poczet członków, datę ustania członkostwa, informacje o wysokości zadłużenia.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka mają prawo przeglądać rejestr.

### 2.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni

## § 10

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych - członków Spółdzielni: ich nazwę i siedzibę, stwierdzenie, o jaki lokal - mieszkalny czy użytkowy, ubiega się. Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.

3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 8 ust.1.
5. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 30 dni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
6. 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 Sądu w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.

#### § 11 (uchylony)

### 2.3. Wpisowe i udziały

#### § 12

1. Zgodnie z art. 1 ust 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych od 9 września 2017 roku przepisów Prawa spółdzielczego dotyczących udziałów i wpisowego nie stosuje się. Osoby, które uzyskały członkostwo od 09 września 2017 roku nie wnoszą wpisowego i udziału.
2. Jeżeli członkostwo powstało przed 09 września 2017 roku, udział podlega zwrotowi w ciągu 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat.
3. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

### 2.4. Prawa członków

#### § 13

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
  - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni z tym, że członka – osobę prawną reprezentuje wobec Spółdzielni jej pełnomocnik,
  - 2) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni, żądanie rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności i uzyskania informacji o sposobie załatwienia tych wniosków,
  - 3) prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta na Walnym Zgromadzeniu,
  - 4) prawo do udziału w Walnym Zgromadzeniu,
  - 5) prawo do otrzymania w trybie określonym w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia wraz z informacją o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
  - 6) prawo żądania w trybie określonym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia oraz zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
  - 7) prawo zaznajamiania się i otrzymania, po złożeniu pisemnego wniosku do Zarządu w tej sprawie, odpisu obowiązującego Statutu oraz wydanych na jego podstawie regulaminów, kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych.
  - 8) prawo otrzymania kopii faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi po wcześniejszym, pisemnym wystąpieniu do Zarządu z podaniem celu żądania. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie, z zastrzeżeniem § 13 ust. 3 Statutu,
  - 9) prawo przeglądania rejestru członków,
  - 10) prawo zaskarżania do sądu uchwał organów Spółdzielni z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie jej członka,
  - 11) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat wnoszonych do Spółdzielni o których mowa w § 159 Statutu,

- 12) prawo kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat wnoszonych do Spółdzielni o których mowa w § 159 Statutu, bezpośrednio na drodze sądowej,
  - 13) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
  - 14) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
  - 15) prawo zgłaszania projektów uchwał i żądania, o których mowa w § 29 ust. 6 Statutu w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty przez, co najmniej 10 członków,
  - 16) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
  - 17) 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 lub lokalu innego przeznaczenia,
    - c) przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
  - 18) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich pomieszczeń i wspólnych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem oraz w sposób nienaruszający zasad współżycia społecznego,
  - 19) prawo do odpłatnego korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni oraz wspólnych pomieszczeń według zasad określonych w Statucie i regulaminach Spółdzielni,
  - 20) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu, z zastrzeżeniem § 66 ust. 9 i § 86 Statutu,
  - 21) prawo do zamiany lokalu,
  - 22) prawo do uzyskiwania zaświadczeń o rodzaju prawa do zajmowanego lokalu,
  - 23) prawo do korzystania z innych praw określonych w Statucie.
3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do Sądu Rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

## **2.5. Obowiązki członków**

### **§ 14**

#### **1. Członek obowiązany jest:**

- 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu i opartych na nich regulaminów oraz innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) *(uchylony)*
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
- 4) uzupełnić wkład mieszkaniowy lub budowlany w wypadku modernizacji budynku, w którym członkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
- 5) uiszczać terminowo opłaty związane 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,
- 6) *(uchylony)*
- 7) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
- 8) korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię oraz utrzymywać swój lokal w należytym stanie technicznym,
- 9) korzystać, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi, ze wszystkich wspólnych

pomieszczeń i urządzeń Spółdzielni w sposób nieutrudniający korzystania z nich innym członkom,

- 10) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
  - 11) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu lub w przydziale,
  - 12) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
  - 13) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz szanować i zabezpieczać jej mienie,
  - 14) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody. Jeżeli osoba jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariuszy Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
  - 15) po wcześniejszym uzgodnieniu terminu udostępnić Spółdzielni lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach, również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - 16) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
  - 17) po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, udostępnić Spółdzielni lokal w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni,
  - 18) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
  - 19) uczestniczyć w realizacji zadań statutowych Spółdzielni oraz wykonywać inne obowiązki określone w przepisach i Statucie Spółdzielni.
2. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
  3. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanym. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
  4. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni bądź osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego bez względu na jego wyposażenie techniczne nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
  5. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 3 i 4 jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

## 2.6. Ustanie członkostwa

### § 15

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, o której mowa w art. 18 u.s.m.
2. Ustanie członkostwa w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust.1 i art. 26 u.s.m.:



- 1) Członkostwo w spółdzielni ustaje w przypadku podjęcia przez właścicieli lokali uchwały, na podstawie art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z datą uprawomocnienia się uchwały.
- 2) Członkostwo w spółdzielni ustaje w przypadku wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, jeżeli w ciągu 3 miesięcy od wyodrębnienia ostatniego lokalu nie zostanie podjęta uchwała przez większość właścicieli lokali, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Członkostwo ustaje następnego dnia po upływie 3 miesięcy.
3. Jeżeli członkowi przysługuje więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni.
4. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
5. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania osobowości prawnej.

### § 16

1. Członek będący właścicielem lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za uprzednim siedmiodniowym wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 17 (uchylony)

§ 18 (uchylony)

§ 19 (uchylony)

§ 20 (uchylony)

§ 21 (uchylony)

§ 22 (uchylony)

## 3. POSTĘPOWANIE ODWOŁAWCZE

### § 23

Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem a Spółdzielnią, członek może odwołać się do Sądu w terminach określonych w Ustawie i Statucie.

### § 24

1. Wnioski członków w sprawach pomiędzy nimi, a Spółdzielnią skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 30 dni od dnia ich złożenia, a jeżeli sprawa jest skomplikowana i wymaga dla rozstrzygnięcia dodatkowych ustaleń – w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia, z powiadomieniem członka o terminie dwumiesięcznym. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Sądu.

### § 25

1. Uchwały Zarządu, Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia, których doręczenie przewiduje Statut, powinny być doręczone członkom, osobom zainteresowanym pisemnie listem poleconym lub za pokwitowaniem odbioru.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Członek jest

zobowiązany zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie adresu. Pisma zwrócone wskutek niepodjęcia przesyłki lub niezgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

#### 4. ORGANY SPÓŁDZIELNI

##### § 26

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd,
  - 4) Komitety Blokowe.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 1-4 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym. Członkowie Komitetów Blokowych wybierani i odwoływani mogą być w głosowaniu jawnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko oddane głosy „za” i „przeciw” uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.
6. Członek - osoba fizyczna, nie posiadająca pełnych zdolności do czynności prawnych, nie może być członkiem organu Spółdzielni, a w Walnym Zgromadzeniu uczestniczy przez ustawowego przedstawiciela.
7. Organy Spółdzielni zobowiązane są do współpracy dla dobra Spółdzielni i winny przestrzegać zasad kompetencji wskazanych dla nich przez Prawo Spółdzielcze i Statut. Wątpliwości i stwierdzone nieprawidłowości mogące zaistnieć przy okazji ich funkcjonowania powinny być rozstrzygane w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

##### 4.1. Walne Zgromadzenie Spółdzielni

##### § 27

Walne Zgromadzenie Spółdzielni jest najwyższym organem Spółdzielni.

##### § 28 (uchylony)

##### § 29

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd z ważnych powodów może zwołać Walne Zgromadzenie w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej 1/10 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadku wskazanym w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech 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.
6. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
7. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 6 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały



zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 członków.

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

### § 30

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia poprzez umieszczenie pisemnych zawiadomień na tablicy informacyjnej w siedzibie Spółdzielni, klatkach schodowych, w prasie lokalnej i na stronie internetowej Spółdzielni. Zawiadomienie powinno również zawierać informacje o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza zawiadamiani są na piśmie, co najmniej na 14 dni przed terminem jego zwołania.

### § 31

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w Ustawie. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego posiedzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne, niezależnie od liczby obecnych na nim członków. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w Walnym Zgromadzeniu, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyło łącznie, co najmniej 60 członków.
4. 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 uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.
5. Głosowanie na obradach Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie z wyjątkiem głosowań w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej oraz o ich odwołaniu. Zasada ta dotyczy także odwołania członka Zarządu, któremu nie udzielono absolutorium. Na żądanie 1/10 części członków Spółdzielni obecnych na zebraniu, przewodniczący obrad zarządza tajne głosowanie w innych sprawach objętych porządkiem obrad z wyjątkiem wyboru prezydium Walnego Zgromadzenia.

### § 32

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący lub inny członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz.
3. W Walnym Zgromadzeniu członek spółdzielni może uczestniczyć 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.

### § 33

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwane go zebrania.
2. Zarząd jest zobowiązany do zwołania kontynuacji przerwane go Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad.

### § 34

Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje:

- 1) po wyczerpaniu porządku obrad,
- 2) gdy Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę o zakończeniu obrad mimo niewyczerpania porządku obrad.

### § 35

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 3) 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,
- 4) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 5) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 9) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 11) uchwalanie zmian Statutu,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) wybór delegatów na Zjazd Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia
- 15) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej oraz zasad wynagradzania jej członków.

### § 36

1. Z przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół w terminie nie później niż w ciągu 14 dni od daty zakończenia Walnego Zgromadzenia. Protokół podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.

### § 37

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może zaskarżyć do Sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej sprzeczności z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzącej w interesy Spółdzielni, albo mającej na celu pokrzywdzenie jej członka.

4. 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.
5. Orzeczenie Sądu ustalające nieistnienie, albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

### **§ 38**

Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał Walnego Zgromadzenia oraz sposób wyboru członków Rady Nadzorczej określa Regulamin Obrad Walnego Zgromadzenia SML-W uchwalony przez Walne Zgromadzenie SML-W.

## **4.2. Rada Nadzorcza**

### **§ 39**

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

### **§ 40**

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera i odwołuje Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.
3. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków.
4. Kadencja Rady Nadzorczej nie może trwać dłużej niż 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, które dokona wyboru Rady Nadzorczej na następną kadencję.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
6. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby jest nieważna.
7. Rada Nadzorcza dokonuje podziału zasobów mieszkaniowych Spółdzielni na minimum 3 okręgi wyborcze uwzględniając strukturę przestrzenną zasobów mieszkaniowych oraz ustala liczbę mandatów do Rady z danego okręgu proporcjonalnie do ilorazu liczby członków zamieszkałych w tym okręgu i liczby wszystkich członków według stanu członków na dzień 01 stycznia tego roku, w którym mają odbyć się wybory oraz liczby członków Rady.
8. Przy wyborze członków Rady Nadzorczej należy zapewnić reprezentację, co najmniej jednego członka Rady na okręg wynikający z dokonanej przez Radę Nadzorczą podziału zasobów mieszkaniowych
9. Do Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci, którzy uzyskali więcej niż 50% głosów uczestniczących w akcie wyborczym na Walnym Zgromadzeniu.

### **§ 41**

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu.
  - 2) pisemnego zrzeczenia się mandatu,
  - 3) odwołania pełnomocnika przez osobę prawną,
  - 4) ustania członkostwa w Spółdzielni.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat do Rady, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru kolejnego członka Rady Nadzorczej.

### **§ 42**

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,
  - 3) przeprowadzanie kontroli sposobu załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 5) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
  - 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
  - 7) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 8) rozpatrywanie odwołań i skarg na działalność Zarządu,
  - 9) *(skreślony)*
  - 10) zwoływanie Walnego Zgromadzenia na warunkach określonych w § 29 ust. 3 pkt.1,
  - 11) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 12) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
  - 13) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
  - 14) uprawnienie do uczestniczenia w przeprowadzanej lustracji działalności Spółdzielni,
  - 15) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
  - 16) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,
  - 17) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
  - 18) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki nieruchomościami i ustalania wysokości stawek opłat za używanie lokali,
  - 19) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
  - 20) uchwalanie regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 21) uchwalanie regulaminu postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo-usługowe,
  - 22) uchwalanie regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,
  - 23) uchwalanie regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
  - 24) uchwalanie regulaminu porządku domowego,
  - 25) uchwalanie regulaminów pracy i wynagradzania Zarządu,
  - 26) uchwalanie regulaminów komisji Rady Nadzorczej,
  - 27) reprezentowanie Spółdzielni w sprawach wniesionych przez Zarząd o uchylenie uchwał Walnego Zgromadzenia,
  - 28) uchwalanie innych regulaminów niezastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
  3. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczać ze swojego grona przedstawiciela do pełnienia funkcji członka Zarządu.



### § 43

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi: przewodniczący, jego zastępca i sekretarz.
2. Zadaniem przewodniczącego jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stale lub czasowe.
4. Rada Nadzorcza może powoływać inne komisje, do których może włączać członków Spółdzielni spoza swego grona, ustalając zakres działania tych komisji.
5. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej, mają tylko charakter pomocniczy dla Rady Nadzorczej i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

### § 44

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności inny członek prezydium.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 5 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej (łącznie z projektami uchwał wraz z uzasadnieniami) co najmniej na 7 dni przed posiedzeniem Rady. W przypadkach szczególnie uzasadnionych dopuszcza się zwołanie posiedzenia Rady Nadzorczej bez pisemnego powiadomienia i zachowania siedmiodniowego terminu.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady Nadzorczej, określonego Statutem Spółdzielni.
5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

### § 45

Zasady wynagradzania członków Rady Nadzorczej określa uchwała Walnego Zgromadzenia. Wynagrodzenia za udział w posiedzeniach, jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń i nie może być większe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

### § 46

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

## 4.3. Zarząd

### § 47

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w Prawie Spółdzielczym lub Statucie do kompetencji innych organów Spółdzielni należy do Zarządu.

### § 48

1. Zarząd składa się z trzech członków, w tym prezesa i jego zastępcy.
2. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcę, wybiera i odwołuje w tajnym głosowaniu Rada Nadzorcza.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

### § 49

1. Rada Nadzorcza podejmuje decyzję, z którymi członkami Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy.
2. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje

stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.

3. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

### § 50

1. Prezes Zarządu Spółdzielni jest jednocześnie kierownikiem bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni jako pracodawcy w rozumieniu Kodeksu Pracy.
2. Do zakresu działania Zarządu należy:
  - 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) (*uchylony*)
  - 5) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokali,
  - 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) nabywanie, zbywanie i likwidacja środków trwałych,
  - 11) organizowanie przetargów na wynajmowanie lokali, garaży i dzierżawę terenów,
  - 12) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 13) udzielanie pełnomocnictw,
  - 14) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 15) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 16) współdziałanie z organami administracji państwowej i samorządowej oraz innymi organizacjami,
  - 17) podejmowanie wszelkich innych decyzji niezastrzeżonych w ustawach lub Statucie innym organom Spółdzielni.
3. Wyszczególnione w ust. 2 uprawnienia Zarządu nie wykluczają możliwości podejmowania kolegialnych decyzji w każdej innej sprawie dotyczącej działalności Spółdzielni.
4. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

### § 51

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez prezesa Zarządu, a podczas jego nieobecności - przez zastępcę prezesa.
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.

### § 52

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają łącznie co najmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
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.

### § 53

Zarząd może za zgodą Rady Nadzorczej 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

##### § 54

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. *(uchylony)*
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 Nadzorczej ulega zawieszeniu.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłączanie ich dotyczących.
5. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których: inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi, podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
6. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 5 - Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
7. Walne Zgromadzenie na najbliższym posiedzeniu rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonoego członka Rady Nadzorczej.

##### § 55

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

#### 4.5. *(uchylony)*

§ 56 *(uchylony)*

§ 57 *(uchylony)*

§ 58 *(uchylony)*

§ 59 *(uchylony)*

#### 4.6. Komitet Blokowy

##### § 60

Komitet Blokowy jest organem samorządowym, działającym na rzecz członków Spółdzielni i ich rodzin zamieszkałych w danym bloku oraz działającym na rzecz członków właścicieli lokali użytkowych.

##### § 61

1. Komitet Blokowy składa się z 3 do 6 członków Spółdzielni wybieranych przez członków (mieszkańców) danego bloku w głosowaniu jawnym, spośród członków Spółdzielni posiadających tytuł prawny do lokalu w tym bloku.
2. Kadencja Komitetu Blokowego trwa 4 lata.
3. Wybory Komitetu Blokowego zarządza Zarząd Spółdzielni, a przeprowadza administrator danego osiedla.
4. Z przeprowadzonych wyborów sporządza się protokół, który przechowuje się w siedzibie Spółdzielni.

5. W przypadku zmniejszenia liczebności Komitetu Blokowego poniżej 3 członków Zarząd Spółdzielni zarządza wybory uzupełniające.
6. Jeżeli pomimo przeprowadzonych wyborów uzupełniających liczebność Komitetu Blokowego będzie niższa niż 3 członków, Komitet Blokowy może funkcjonować w mniejszym składzie.
7. W pracach Komitetu Blokowego mogą brać udział z głosem doradczym osoby niebędące członkami Spółdzielni, zamieszkałe lub posiadające prawo do lokalu w tym budynku, jako osoby współpracujące z Komitetem Blokowym.

#### § 62

1. Poszczególni członkowie Komitetu Blokowego mogą być odwołani przed upływem kadencji przez zebranie mieszkańców danego bloku. Odwołanie następuje zwykłą większością głosów w głosowaniu jawnym przy obecności co najmniej 2/3 uprawnionych do głosowania.
2. Prawo zwołania zebrania, o którym mowa w ust.1 przysługuje Zarządowi Spółdzielni z własnej inicjatywy lub na wniosek administracji, albo co najmniej 1/4 członków Spółdzielni - posiadających tytuł prawny do lokalu w danym bloku.

#### § 63

Do zakresu działania Komitetu Blokowego w szczególności należy:

- 1) składanie administracji osiedlowej wniosków w sprawach robót remontowych dotyczących zamieszkiwanego bloku,
- 2) uczestniczenie w okresowych przeglądach bloku i odbiorach robót remontowych wykonywanych na rzecz bloku,
- 3) zgłaszanie administracji osiedla wszelkich zauważonych braków i usterek w bloku i otoczeniu,
- 4) przeprowadzanie wspólnie z administracją osiedla, okresowych kontroli w zakresie utrzymania porządku, czystości i estetyki na terenie bloku i otoczenia,
- 5) zgłaszanie wniosków do administracji osiedla w sprawie podnoszenia estetyki i czystości bloku oraz otoczenia, a szczególnie utrzymania terenów zielonych, dróg i chodników, placów zabaw oraz wyposażenia ich w odpowiedni sprzęt,
- 6) czuwanie nad przestrzeganiem przez mieszkańców regulaminu porządku domowego i zasad współżycia społecznego,
- 7) dokonywanie okresowych ocen pracy gospodarzy domów i przekazywanie wniosków do administracji osiedla,
- 8) organizowanie życia społecznego i towarzyskiego na bazie istniejących placówek społeczno – wychowawczych osiedla,
- 9) inicjowanie i organizowanie prac społecznych dla podniesienia stanu czystości, estetyki i porządku w bloku i otoczeniu,
- 10) zgłaszanie wniosków w sprawach powstawania na terenie osiedla placówek gospodarczych, socjalnych i usługowo – handlowych niezbędnych do zaspokojenia potrzeb bytowych, socjalnych i kulturalnych mieszkańców osiedla,
- 11) opiniowanie kierowanych do Zarządu Spółdzielni wniosków administracji osiedlowej w sprawach dotyczących :
  - ustalenia wysokości zaliczkowych wpłat na fundusz remontowy bloku,
  - ustalenia zasad pokrycia przez mieszkańców bloku, kosztów prac remontowych i modernizacyjnych o znacznej wartości,
  - ustalenia zakresu rzeczowego i terminu wykonania prac remontowych i modernizacyjnych o znacznej wartości.

Komitet Blokowy ma 14 dni na ustosunkowanie się do propozycji administracji osiedlowej. Przedstawienie opinii po upływie tego terminu lub jej brak traktuje się jako milczącą akceptację.

#### § 64

Regulamin Komitetu Blokowego, określający tryb jego obradowania i podejmowania uchwał, uchwała Rada Nadzorcza.

## 5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

### § 65

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

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

#### 5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

### § 66

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby, albo do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa, a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz osoby prawnej.
9. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
10. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

### § 67

1. 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:
  - 1) 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.
  - 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 warunków rozwiązania umowy o budowę.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
3. 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.

#### § 68

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 67 ust.1 pkt 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego chyba, że strony postanowią w umowie inaczej.

#### § 69

1. W wypadku śmierci osoby, o której mowa w § 67, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą tą zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku 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, 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 art.4 ust.1 u.s.m.
3. Osoba o której mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 67.

#### § 70

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach niżej wymienionych, określonych w u.s.m.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m., 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 u.s.m., 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.



3. 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.
4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w art. 11 ust. 1<sup>1</sup> i 1<sup>2</sup> u.s.m., stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w art. 11 ust. 1<sup>2</sup> u.s.m., spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
6. Zawiadomienie o przetargu wywiesza się na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni oraz publikuje w prasie lokalnej.
7. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
8. 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> u.s.m.,
  - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 u.s.m., zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

#### § 71

1. 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, któremu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. *(uchylony)*

#### § 72

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.

#### § 73

1. *(uchylony)*
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub na podstawie art. 11 u.s.m., roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim. Umowy te zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. *(uchylony)*
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 2, 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. 2 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 art. 4 ust. 1 u.s.m.
5. *(uchylony)*

#### § 74

1. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu o ile umowa nie stanowi inaczej.

### 5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

#### § 75

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z zastrzeżeniem § 8 ust. 2 Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

#### § 76

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.

§ 77 (uchylony)

§ 78 (uchylony)

§ 79 (uchylony)

#### § 80

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

§ 81 (uchylony)

#### § 82

1. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica między wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami budowy lokalu, uprawniony, albo zobowiązany z tego tytułu jest członek, albo osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
2. 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.
3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

#### § 83

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 159 Statutu, 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, Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Postanowienia art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio.

#### § 84

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 Ustawy, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17<sup>11</sup>, ust. 2 Ustawy (§ 121 ust. 2 Statutu) oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

#### § 85

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

#### § 86

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka, albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której 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 miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka, albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

#### § 87

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego osoba, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

#### 5.3. (uchylony)

§ 88 (uchylony)

§ 89 (uchylony)

§ 90 (uchylony)

#### 5.4. Odrębna własność lokalu

##### § 91

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 jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie, do poniesienia kosztów zawarcia aktu notarialnego i założenia księgi wieczystej.
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,

- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę,
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

#### § 92

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 91 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym, albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany, albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### § 93

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w art.18 ust.1 u.s.m. lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w art.18 ust.1 u.s.m. lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 91 pkt 1 i 5, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe, albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią w umowie inaczej.

#### § 94

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w art.18 ust.1 u.s.m., albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między członkiem, a Spółdzielnią 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. 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 art.18 ust.1 u.s.m., które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 159 statutu.

#### § 95

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

#### § 96

1. 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,
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.

#### § 97

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, zapisobiorcy i licytanta z zastrzeżeniem przepisu art. 3 u.s.m.

## § 98

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do Sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Postanowienia art. 42 Ustawy-Prawo spółdzielcze, stosuje się odpowiednio.

## § 99

1. Właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.
2. 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.

## § 100

Przepisy § 91—99 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

### 5.5. Najem lokalu

## § 101

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni. Zasada ta nie dotyczy osób posiadających tytuł prawny do lokalu komunalnego i które wyraziły zgodę na zamianę z osobą, której członkostwo ustało w Spółdzielni, w celu wykonania wyroku eksmisyjnego wydanemu przeciwko tej osobie.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom. Postanowienie niniejsze nie dotyczy osób określonych w zdaniu drugim ust. 3 niniejszego paragrafu.
5. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
6. Przed zawarciem umowy najmu, najemca lokalu mieszkalnego zobowiązany jest wnieść kaucję gotówkową, będącą zabezpieczeniem interesu Spółdzielni, w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni.
7. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## § 102

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe, w tym miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych i garaży następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych w regulaminie uchwalonym 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 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
4. Zmiana tytułu prawnego do lokali o innym przeznaczeniu zajmowanych dotychczas na warunkach najmu wymaga uchwały Rady Nadzorczej. Zgoda taka nie jest wymagana dla realizacji uprawnień najemców, którzy ponieśli w pełnym zakresie koszty budowy lokalu, wynikających z art. 39 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## 6. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW

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

#### § 103 (uchylony)

#### § 104

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym, może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu. Przedmiotem ponownego zadysponowania przez Spółdzielnię mogą być odzyskane lokale wolne w sensie prawnym:
  - do których wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - zajmowane dotychczas na warunkach najmu,
  - nabyte przez Spółdzielnię na warunkach własnościoraz lokale mieszkalne powstałe w wyniku zmiany przeznaczenia lokalu - przebudowy, zabudowy. Odzyskane lokale, o których mowa powyżej, mogą być przedmiotem zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności tych lokali. Przeniesienie własności lokali na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.
2. (uchylony)
3. (uchylony)
4. (uchylony)
5. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym, obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
6. (uchylony)
7. (uchylony)
8. Zarząd ogłasza przetarg nieograniczony ofertowy na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i prawne.
9. Przetarg wygrywa osoba, która zaoferuje najwyższą kwotę za lokal.
10. W ogłoszeniu o przetargu podaje się szczegółowe informacje dotyczące lokalu, termin i miejsce składania ofert, cenę wywoławczą, wysokość i warunki wpłaty wadium (wysokość wadium ustala Zarząd), warunki wpłaty zaoferowanej kwoty, pouczenie o skutkach uchylenia się od zawarcia umowy.
11. Przetarg przeprowadza Komisja Przetargowa, która jest odpowiedzialna za jego zorganizowanie i przebieg. Komisja przetargowa powoływana jest przez Zarząd Spółdzielni.
12. Komisja, w określonym w ogłoszeniu terminie dokonuje otwarcia i wyboru oferty z najwyższą kwotą za lokal.
13. Wyniki przetargu są zatwierdzane przez Zarząd w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia jego przeprowadzenia.
14. O wynikach przetargu oferenci informowani są pisemnie.
15. Osoba, której oferta zostanie wybrana przez Komisję, powinna w terminie 30 dni od daty otrzymania pisma o wygraniu przetargu:
  - dokonać wpłaty zaoferowanej kwoty,
  - złożyć deklarację przystąpienia do Spółdzielni
16. Umowa o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu zostanie zawarta z w/w osobą, po spełnieniu powyższych warunków.
17. W przypadku uchylenia się przez osobę, która wygrała przetarg od wpłaty zaoferowanej wartości w ustalonym terminie, wadium przepada.
18. Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie krótszym niż 30 dni, licząc od dnia jego zamknięcia, przeprowadza się drugi przetarg, w którym Rada Nadzorcza może obniżyć cenę wywoławczą lokalu ustaloną przy ogłoszeniu pierwszego przetargu, jednak nie niżej niż 70% wartości lokalu.
19. Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie krótszym niż 30 dni licząc od dnia jego zamknięcia, Rada Nadzorcza może wyrazić zgodę na zbycie lokalu w drodze rokowań. Przy ustalaniu warunków kolejnych przetargów stosuje się zasady obowiązujące przy organizowaniu drugiego przetargu.



## § 105

Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### 6.2 Zamiana lokali

## § 106

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

## § 107

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 jednorodzinny) oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.
3. Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między jej członkiem, a osobą niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności albo między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.
4. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom lub osobom niebędącym członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności, dokonanie zamiany lokali mieszkalnych między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże niestanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi Statutu.
5. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni lub osobą niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności i członkiem innej Spółdzielni mieszkaniowej lub osobą niebędącą członkiem tej Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności, wymaga zgody obu spółdzielni.
6. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni lub osobą niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności i zgody właściciela lokalu wynajętego.
7. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych między sobą oraz osobami zajmującymi lokale w budynkach nie stanowiących własności Spółdzielni, w szczególności:
  - a) członkom, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych,
  - b) członkowi, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego z osobą, która posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub prawo odrębnej własności lokalu,
  - c) członkowi, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego z osobą zajmującą lokal mieszkalny będący w administracji innego dysponenta.
8. Zamiana między członkiem Spółdzielni, a najemcą lokalu pozostającego w administracji innego dysponenta, uzależniona jest od wyrażenia zgody przez dysponenta tego lokalu.
9. Realizacja zamiany, której przedmiotem jest spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu następuje poprzez zawarcie z członkiem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu po uprzednim wniesieniu wymaganego wkładu mieszkaniowego. Z obowiązku wniesienia wkładu wyłączeni są członkowie dokonujący zamiany w drodze umowy cywilnej, o ile prawo do wymaganego wkładu mieszkaniowego nabywają na podstawie aktu notarialnego.

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

### **7.1. Zasady ogólne**

#### **§ 108**

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

#### **§ 109**

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 108 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.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego przede wszystkim:
  - 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.

#### **§ 110**

Wstępne ustalenie kosztów budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 108, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z osobami wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

#### **§ 111**

Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały w terminie 6 miesięcy – dla mieszkań lokatorskich i 3 miesiące dla lokali z odrębną własnością od dnia oddania budynku do użytkowania.

#### **§ 112**

Jeśli wskutek niewniesienia w terminie przez członka wymaganych wpłat na wkład, na który Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tego tytułu.



## **7.2. Wkłady mieszkaniowe**

### **§ 113**

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 uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Osoby, które postawiły do dyspozycji Gminy dotychczas zajmowany lokal mieszkalny, w celu umożliwienia wykonania wyroku eksmisyjnego wydanego przeciwko osobie, której członkostwo ustało w Spółdzielni, mają prawo wnieść w ratach wkład mieszkaniowy w wysokości określonej w ust.1 niniejszego paragrafu. Szczegółowe warunki wniesienia przez wyżej wymienione osoby wkładu mieszkaniowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **§ 114 (uchylony)**

### **§ 115**

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**

### **§ 116**

Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu lub kredytu na modernizację czy remont budynku, w którym znajduje się dany lokal, osoba jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

### **§ 117**

W wypadku modernizacji budynku, członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest obowiązana uzupełnić wkład budowlany.

### **§ 118 (uchylony)**

### **§ 119**

Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

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

### **§ 120**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być 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 art. 10 ust. 1 pkt 1 Ustawy 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 kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1 jest opróżnienie lokalu.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, 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 art. 10 ust. 2 u.s.m.
5. 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 nieopóżnienia lokalu.
6. W przypadku, o którym mowa w ust. 5 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m., a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
7. 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. 1, 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.

#### § 121

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia wypłaca uprawnionemu wartość rynkową lokalu. Przysługująca uprawnionemu 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. Do przeprowadzenia przetargu stosuje się odpowiednio zapisy § 104 od ust. 2 do ust. 17.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego. Zwrot wkładu budowlanego (równowartości prawa do lokalu) osobie uprawnionej następuje w terminie 7 dni od daty wniesienia wkładu budowlanego przez następcę, z którym Spółdzielnia zawrze umowę o ustanowienie prawa do lokalu.

#### § 122

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

3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od wniesienia wkładu budowlanego przez nowego nabywcę, z którym Spółdzielnia zawarła umowę o budowę tego lokalu.

## 8. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

### § 123

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na członka własność lokalu,
2. *(uchylony)*
3. Spółdzielnia odmówi przekształcenia, o którym mowa w ust.1, jeżeli:
  - 1) z wnioskiem takim występuje członek po rozwodzie, ale przed dokonaniem podziału majątku wspólnego, a spółdzielcze prawo do lokalu było objęte małżeńską wspólnotą ustawową,
  - 2) członek posiada zadłużenie w Spółdzielni,
  - 3) użytkowanie lokalu jest niezgodne z przeznaczeniem,
  - 4) wnioskodawca uzyskał decyzję zamiany dotychczasowego mieszkania na inny lokal,
  - 5) członek lub jego małżonek przebywa za granicą i nie przedłożył pełnomocnictwa do dokonania czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu.

### § 124

Członek lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest uprawniona do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

### § 125

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, 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

### § 126

Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem 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 przejścia, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu.

### § 127 *(uchylony)*

### § 128

Wnioski członków i osób uprawnionych do żądania przeniesienia własności lokali rozpatrywane są w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

### § 129

Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla zrealizowania złożonych przez członków bądź osób niebędących członkami Spółdzielni lub najemców wniosków o przeniesienie własności lokali.

### § 130

Członek bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni lub najemca wnioskujący o zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności z tego tytułu warunkujące tę zmianę, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.

### § 131 *(uchylony)*

## § 132

1. Jeśli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskujący o zmianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.
2. Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu, koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu oraz wpisu do księgi wieczystej ponosi członek bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni lub najemca, na którego jest przenoszona własność lokalu.

### 8.1. (uchylony)

§ 133 (uchylony)

§ 134 (uchylony)

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

§ 135 (uchylony)

§ 136 (uchylony)

## § 137

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 Ustawy oraz w § 67 Statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2 Ustawy,
  - 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 art. 4 ust. 1 Ustawy oraz § 159 Statutu;
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną chyba, że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. W przypadku lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, spłata przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu, o której mowa w ust. 1 pkt 1, podlega odprowadzeniu przez spółdzielnię mieszkaniową do Funduszu Dopłat, o którym mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej.
5. Spółdzielnia odmówi przekształcenia, o którym mowa w ust. 1, jeżeli:
  - 1) z wnioskiem takim występuje członek po rozwodzie, ale przed dokonaniem podziału majątku wspólnego, a spółdzielcze prawo do lokalu było objęte małżeńską wspólnotą ustawową,
  - 2) członek posiada zadłużenie w Spółdzielni,
  - 3) użytkowanie lokalu jest niezgodne z przeznaczeniem,
  - 4) wnioskodawca uzyskał decyzję zamiany dotychczasowego mieszkania na inny lokal,
  - 5) członek lub jego małżonek przebywa za granicą i nie przedłożył pełnomocnictwa do dokonania czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu.



### § 138

Wpłaty, o których mowa w § 137, wyliczone przez Spółdzielnię członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie określonym przez Zarząd.

### § 139 (uchylony)

### § 140

Wpływy z wpłat, o których mowa w § 137 ust. 1 pkt 5, przeznaczają się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal.

### § 141

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 137, jeżeli brak jest osób uprawnionych, o których mowa w art. 15 ust. 2 Ustawy, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się § 120 dotyczącego rozliczenia z tytułu wkładu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

### § 142

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.

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

### § 143

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia Mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
  - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 75 Statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 159 Statutu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni na rzecz, którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Spółdzielnia Mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną chyba, że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 Ustawy o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

### § 144

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 określonym w art. 17<sup>14</sup> lub 17<sup>15</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, 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.

## § 145

Wierzytelność Spółdzielni w stosunku do właścicieli lokali należna od nich z tytułu przypadającej im do spłaty części kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię Mieszkaniową może zostać zabezpieczona hipoteką na lokalach stanowiących własność tych osób.

## § 146

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

## § 147

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 osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

### 8.4. Przekształcanie najmu lokali

## § 148

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię Mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z 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 wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku, jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie,
2. Żądanie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy, o którym mowa w ust. 1.
3. (*uchylony*)
4. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 7 ust. 3 Ustawy, w związku z art. 9 ust. 1 Ustawy z 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz.U. nr 119, poz. 567, ze zm.) podlegają zaliczeniu na poczet wkładu budowlanego lub na poczet pokrycia, o których mowa w ust. 3.
5. Wysokość kaucji mieszkaniowej zaliczonej na poczet wkładu budowlanego waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu. W pozostałych przypadkach zwrot kaucji następuje w wysokości środków przekazanych Spółdzielni przez przedsiębiorstwo państwowe, państwową osobę prawną lub państwową jednostkę organizacyjną.
6. 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.

## § 149

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu, albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust.1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę na rzecz, której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

## § 150

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 137, jeżeli brak jest osób uprawnionych, o których mowa w art.15 ust. 2 Ustawy, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu nawet, jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się § 120 dotyczącego rozliczenia z tytułu wkładu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

## 9. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

### 9.1. Zasady ogólne

#### § 151

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego w interesie swoich członków.

#### § 152

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

#### § 153

Sprawozdanie roczne, łącznie z rachunkiem wyników, sprawozdań finansowych i opinią rewidenta wyklada się w lokalu spółdzielczym, co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane. Każdy członek Spółdzielni ma prawo wglądu w te dokumenty.

#### § 154

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa Zakładowy Plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

#### § 155

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:

- 1) fundusz udziałowy,
- 2) fundusz zasobowy,
- 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
- 4) fundusz wkładów budowlanych,
- 5) fundusz wkładów lokali o innym przeznaczeniu,
- 6) fundusz wolnych środków obrotowych z przekształceń,
- 7) fundusz wkładów zaliczkowych,
- 8) fundusz z przeszacowania aktywów i pasywów,
- 9) fundusz aktualizacji zasobów mieszkaniowych.

2. Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze celowe:

- 1) na remonty zasobów mieszkaniowych i lokali innego przeznaczenia,
- 2) *(uchylony)*
- 3) świadczeń socjalnych,
- 4) *(uchylony)*

2. Walne Zgromadzenie na podstawie uchwały może utworzyć także inne fundusze celowe.

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

#### § 156

Prowadzona działalność oparta jest na podstawie rocznych planów finansowo-gospodarczych uchwalanych przez Radę Nadzorczą. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy z zastrzeżeniem § 160 ust. 4 pkt. 3 Statutu.

## § 157

1. Podział nadwyżki bilansowej Spółdzielni określa corocznie uchwała Walnego Zgromadzenia.
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy – z funduszu udziałowego.

### 9.2. Inwestycje mieszkaniowe

## § 158

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Radę Nadzorczą.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
  - 1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
  - 2) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
  - 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
  - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.

### 9.3. Zarządzanie nieruchomościami

## § 159

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 oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów 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 § 163 Statutu.
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 lub 2 lub 3.
5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali oraz 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 art. 5 Ustawy i § 163 Statutu.
6. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1, 2, 3 i 5.
  - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 Ustawy; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
7. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną,



oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

8. Za opłaty, o których mowa w ust. 1, 2, 3 i 5 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
9. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 8, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
10. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
11. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1, 2, 3 i 5, obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
12. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 1, 2, 3 i 5, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.

## § 160

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 159, jest ustalana na podstawie:
  - 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
  - 2) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki nieruchomościami,
  - 3) regulaminu rozliczania gospodarki cieplnej.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz zasady rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości stawek opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki nieruchomościami powinien zawierać w szczególności:
  - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (np. budynku, nieruchomości, osiedla, jednolicie na całość zasobów itp.),
  - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (np. 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych itp.),
  - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale o innym przeznaczeniu),
  - 4) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
  - 5) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.
4. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej powinien zawierać w szczególności:
  - 1) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
  - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,
  - 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (np. rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc itp.),
  - 4) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu,
  - 5) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
  - 6) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania zwrotu pokrycia niedoboru.

## § 161

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 Ustawy oraz § 4 ust. 2 pkt 5 i 6 Statutu, a przychodami z opłat, o których mowa § 159 ust. 1, 2, 4 i 5, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji utrzymania danej nieruchomości 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.

## § 162

1. Opłaty, o których mowa w § 159 Statutu, powinny być uiszczane do końca każdego miesiąca na konto Spółdzielni. Za dzień płatności uznawany będzie dzień wpływu opłaty na rachunek Spółdzielni.  
Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi lokalu do dyspozycji, a ustaje z dniem protokolarnego przekazania lokalu do administracji Spółdzielni. Jeśli należna do zwrotu członkowi lub osobom uprawnionym wartość rynkowa lokalu zostanie określona w drodze przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, to obowiązek uiszczenia opłat ustaje z dniem zatwierdzenia wyniku przetargu przez Zarząd Spółdzielni.  
W wypadku wygrania przetargu, o którym mowa w § 104 obowiązek wnoszenia opłat przez nabywcę powstaje od następnego dnia po zatwierdzeniu wyniku przetargu przez Zarząd.  
Opłaty, o których mowa w ust. 1 przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
2. Za opłaty, o których mowa w § 159 Statutu, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność osób, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
3. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 159 ust. 1-3 i 5 Statutu, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.  
W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności z tytułu opłat publiczno prawnych, zmiany podatku VAT, energii elektrycznej i ciepłej, gazu, wody, podatków od nieruchomości oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 159 w ust. 1-2 i 4, 1-3 i 5, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
5. W przypadku nieuiszczania opłat, o których mowa w § 159 Statutu Spółdzielni, w terminach określonych w ust.1 niniejszego paragrafu, Spółdzielni przysługuje prawo do przetwarzania i udostępniania danych osobowych członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni lub osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, w celu dochodzenia roszczeń od tych osób oraz innych uprawnień wynikających z administrowania powyższymi danymi, w tym zgłoszenia do Krajowego Rejestru Długów. Wykonując powyższe uprawnienia Spółdzielnia prowadzi również rejestr zadłużeń, do którego prawo wglądu mają członkowie i organy Spółdzielni.

6. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.

### § 163

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. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Rada Nadzorcza może — na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej — ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznaczają się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza.

### § 164

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali określa Regulamin Porządku Domowego.
2. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust. 1, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

### § 165

1. Naprawy wewnątrz lokali niezaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale. Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:
  - 1) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
  - 2) naprawy okien i drzwi,
  - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
  - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
  - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
  - 6) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych w winy członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża członka Spółdzielni.
3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

### § 166

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. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.

4. W przypadku przekształcania tytułu prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

#### 9.4. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna

##### § 167

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

### 10. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

##### § 168

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

##### § 169 (uchylony)

##### § 170

1. Kto, biorąc udział w tworzeniu Spółdzielni lub będąc członkiem jej Zarządu lub Rady Nadzorczej, albo likwidatorem, działa na jej szkodę, podlega karze pozbawienia wolności do lat 5 i grzywnie.
2. Kto, będąc członkiem Zarządu Spółdzielni albo likwidatorem, nie zgłasza wniosku o upadłość Spółdzielni pomimo powstania warunków uzasadniających upadłość Spółdzielni, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności, albo pozbawienia wolności do roku.
3. Kto będąc członkiem organu Spółdzielni, albo likwidatorem wbrew przepisom Ustawy:
  - 1) nie poddaje Spółdzielni lustracji,
  - 2) nie udziela lub udziela niezgodnych ze stanem faktycznym wyjaśnień lustratorowi, nie dopuszcza go do pełnienia obowiązków lub nie przedkłada stosownych dokumentów,
  - 3) nie udostępnia członkom Spółdzielni protokołu lustracji,
  - 4) nie zwołuje Walnego Zgromadzenia podlega grzywnie albo karze ograniczenia wolności.
4. Kto, będąc członkiem organu Spółdzielni albo likwidatorem, ogłasza dane nieprawdziwe, albo przedstawia je organom Spółdzielni, władzom państwowym, członkom Spółdzielni lub lustratorowi, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności, albo pozbawienia wolności do lat 2. Jeżeli sprawca działa nieumyślnie, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności, albo pozbawienia wolności do roku.

##### § 171

Do czasu dostosowania istniejących regulaminów do niniejszego Statutu i innych ustaw zachowują one swoją moc w części, w której nie są sprzeczne z wymienionymi w § 2 aktami prawnymi.

##### § 172

Pozostały po likwidacji majątek Spółdzielni przeznaczają się na cele określone w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia.

Walne Zgromadzenie SML-W w Jaworze - maj 2018.

  
Marian Bojanowski

  
Michał Lenkiewicz



## Spis treści

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI	2
2. CZŁONKOWIE. ICH PRAWA I OBOWIĄZKI	3
2.1. Członkostwo w Spółdzielni	3
2.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni	4
2.3. Wpisowe i udziały	5
2.4. Prawa członków	5
2.5. Obowiązki członków	6
2.6. Ustanie członkostwa	7
3. POSTĘPOWANIE ODWOŁAWCZE	8
4. ORGANY SPÓŁDZIELNI	9
4.1. Walne Zgromadzenie Spółdzielni	9
4.2. Rada Nadzorcza	12
4.3. Zarząd	14
4.4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	16
4.5. ( uchylony )	16
4.6. Komitet Blokowy	16
5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI	18
5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	18
5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	21
5.3. ( uchylony )	22
5.4. Odrębna własność lokalu	22
5.5. Najem lokalu	24
6. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW	25
6.1. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków	25
6.2. Zamiana lokali	26
7. ZASADY WNOŻENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU	27
7.1. Zasady ogólne	27
7.2. Wkłady mieszkaniowe	28
7.3. Wkłady budowlane	28
7.4. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu	28
8. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI	30
8.1. ( uchylony )	31
8.2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.	31
8.3. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu.	32
8.4. Przekształcanie najmu lokali	33
9. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	34
9.1. Zasady ogólne	34
9.2. Inwestycje mieszkaniowe	35
9.3. Zarządzanie nieruchomościami	35
9.4. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna	39
10. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE	39