

*Statut RSM zatwierdzony Uchwałą WZ nr 22 /2016 z dnia 16.07.2016r.  
zarejestrowany Postanowieniem KRS z dnia 23.03.2017r.*

**R**  
**RSM**



**Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa  
im. J. Grzeczmarowskiego**

# ***Statut***

***(tekst jednolity)***

***Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
im. Józefa Grzeczmarowskiego  
w Radomiu***

# **STATUT**

## **(tekst jednolity)**

### **Cześć I. Postanowienia ogólne**

#### §1

Spółdzielnia nosi nazwę: Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Józefa Grzeczmarzowskiego.

#### §2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Radom.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
3. W skład zasobów RSM wchodzi osiedla:
  - a) Osiedle XV lecia
  - b) Osiedle Gołębiów I
4. Ustala się następujące rozgraniczenie terytorialne osiedli:
  - 1) osiedle XV lecia – na południe od ul. 11 Listopada wraz z ul. Lelewela, Górniczą i Akademicką,
  - 2) osiedle Gołębiów I – na północ od ul. 11 Listopada i wschód od ul. Zbrowskiego.

#### §3.

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie:

- ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze z późniejszymi zmianami,
- ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami,
- niniejszego Statutu i innych ustaw.

#### §4.

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością członków.

#### §5.

1. Celem spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu (lokali użytkowych, garaży).
2. 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 w ramach posiadanych środków i w ramach samofinansowania.
3. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielni realizuje poprzez:
- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 4) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność spółdzielni,
  - 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków spółdzielni,
  - 6) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
  - 7) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
4. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją zadań wymienionych w § 5 ust. 2 i 3 niniejszego Statutu, przy czym dochody uzyskane z działalności gospodarczej, spółdzielnia przeznacza na realizację celów statutowych wymienionych w § 5 ust. 1 Statutu.

## **Część II. Członkowie, ich prawa i obowiązki.**

### **Dział I. Członkowie.**

#### §6.

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym, samorządnym zrzeszeniem osób fizycznych zamieszkałych lub posiadających lokal w zasobach mieszkaniowych spółdzielni.
  - 1a. Członkom spółdzielni może przysługiwać:
    - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
    - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego;
    - 3) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, w tym do garażu lub do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu;
    - 4) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
2. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych. Osoby te nie mogą być członkami organów Spółdzielni. W Wałnym Zgromadzeniu biorą udział przez swoich przedstawicieli ustawowych.
3. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.
4. Członkami spółdzielni mogą być również osoby prawne jednakże nie przysługują im spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu.

5. Osoba fizyczna może być przyjęta do Spółdzielni, jeżeli spełnia jeden z niżej wymienionych warunków:
  - 1) wystąpiła o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa, spółdzielczego własnościowego prawa, prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
  - 2) odpowiada warunkom przewidzianym w § 9.
6. Osoba małoletnia może być przyjęta do Spółdzielni, jeżeli:
  - 1) nabyła własnościowe prawo do lokalu lub wkład budowlany w drodze dziedziczenia lub zapisu albo w drodze darowizny własnościowego prawa do lokalu.
  - 2) ubiega się o członkostwo w związku z wygaśnięciem lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub ustania członkostwa w okresie oczekiwania na ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu w następstwie śmierci członka i jest dzieckiem zmarłego lub jego małżonka albo pozostawała pod opieką ustanowionego prawnie opiekuna,
  - 3) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą poza spółdzielnią lokalu mieszkalnego na mieszkanie w Spółdzielni, w którym zamieszka ze swoim opiekunem. Osobę małoletnią reprezentują wobec Spółdzielni jej prawni opiekunowie, nie mogą być jednak oni wybierani do organów Spółdzielni.

#### §7.

1. Przystępujący do Spółdzielni stają się jej członkami z chwilą przyjęcia przez Zarząd Spółdzielni.
2. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji. Deklaracja winna być złożona na piśmie pod rygorem nieważności.
3. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, imiona rodziców, datę urodzenia, zawód oraz miejsce zamieszkania i miejsce pracy, ilość zadeklarowanych udziałów, a także wskazanie, o jaki lokal ubiega się (mieszkalny, użytkowy, garaż).
4. Za osoby małoletnie i ubezwłasnowolnione deklaracje podpisują ich przedstawiciele ustawowi.
5. Deklaracja składana przez osobę prawną powinna zawierać jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów oraz wskazanie, o jaki lokal się ubiega z zastrzeżeniem § 6 ust. 4.  
Deklarację zaopatrzoną w pieczęć podpisują osoby uprawnione do składania oświadczeń woli w imieniu ubiegającej się osoby prawnej. Do deklaracji załącza się aktualny wyciąg z rejestru osób prawnych.
6. Ubiegający się o przyjęcie do Spółdzielni może w deklaracji lub w odrębnym oświadczeniu złożonym na piśmie wskazać osobę, której Spółdzielnia zobowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.

#### §8.

1. Przyjmując w poczet członków spółdzielni Zarząd musi mieć na uwadze, że liczba przyjętych celem ustanowienia prawa odrębnej własności musi odpowiadać ilości pozyskiwanych lokali.
2. Przyjęcie do spółdzielni powinno być stwierdzone podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty i numeru uchwały o przyjęciu.

## §9.

1. Zarząd nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni osoby:
  - 1) która nabyła własnościowe prawo do lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu lub umowy,
  - 2) która nabyła wkład budowlany wraz ze związanymi z nim uprawnieniami w drodze dziedziczenia lub zapisu,
  - 3) której przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni na podstawie § 79, jeżeli odpowiada wymaganiom Statutu. Nie dotyczy to jednak osób ubiegających się o przyjęcie do Spółdzielni w związku z wykluczeniem członka, a przyczyny, które spowodowały wykluczenie, dotyczą również tej osoby,
  - 4) której małżonek jest członkiem Spółdzielni.
  - 5) której przypadło prawo do lokalu w wyniku podziału dorobku wspólnego.
2. Decyzja o przyjęciu do Spółdzielni osób, o których mowa w ust 1 powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca, a w pozostałych wypadkach w ciągu trzech miesięcy od dnia złożenia deklaracji.
3. O decyzji Zarząd Spółdzielni powinien powiadomić zainteresowaną osobę na piśmie w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji - bezpośrednio osobie zainteresowanej za pokwitowaniem lub przez pocztę, listem poleconym lub za zwrotnym poświadczeniem odbioru.
4. W razie podjęcia decyzji odmownej, w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie odmowy oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
5. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu trzech miesięcy od dnia jego złożenia. Od decyzji Rady Nadzorczej przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia zgodnie z § 18 ust. 5.

## Dział II. Ustanie członkostwa.

### §10.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

1. wystąpienia członka,
2. wykluczenia członka,
3. wykreślenia członka,
4. śmierci członka,
5. ustania członkostwa - osoby prawnej.

### §11.

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem. Wypowiedzenie powinno być dokonane w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu, w którym zostało zgłoszone.
3. Za datę wystąpienia ze Spółdzielni uważa się dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§12.

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu Spółdzielni lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek lub osoba z nim zamieszkująca:
  - 1) świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom, niszczy mienie Spółdzielni, dewastuje przydzielony lokal,
  - 2) poważnie, narusza zasady współżycia społecznego, zakłóca spokój mieszkańcom domu,
  - 3) uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
  - 4) uporczywie uchyla się od wykonywania zobowiązań wobec Spółdzielni, zawartych w § 56, w sposób ciągły przez okres 6 miesięcy.
  - 5) świadomie wprowadza spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień.

§13.

1. Członek Spółdzielni, nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych, może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków.
2. Wykreślenie z rejestru członków może nastąpić w szczególności, gdy członek:
  - 1) nie wpłacił w terminie wpisowego, udziału, wkładu mieszkaniowego lub budowlanego albo zaliczki na wkład budowlany bądź nie wykonuje zobowiązań wynikających z umowy o współdziałaniu,
  - 2) utracił prawo stałego pobytu w Polsce (dotyczy cudzoziemców),
  - 3) po orzeczonym rozwodzie lub unieważnieniu małżeństwa, w wyniku podziału majątku wspólnego, utracił spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo oczekiwania na przydział lokalu,
  - 4) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym,
  - 5) nie przysługuje mu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, w tym do garażu lub do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu; prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, lub lokalu o innym przeznaczeniu; a jednocześnie nie oczekuje on na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego ewentualnie odrębnej własności lokalu użytkowego, w tym garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu,
  - 6) dokona zbycia lub zamiany; spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, w tym do garażu lub do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu; prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, lub lokalu o innym przeznaczeniu; na inny lokal lub prawo do lokalu poza spółdzielnią, a jednocześnie nie oczekuje on na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego ewentualnie odrębnej własności

lokalu użytkowego, w tym garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu,

- 7) utracił prawo do lokalu w wyniku orzeczenia sądowego,
- 8) posiada własność lokalu w nieruchomości, w której właściciele lokali podjęli uchwałę na podstawie art.24 <sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeżeli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię, nie złożył rezygnacji z członkostwa,
- 9) posiadają własność lokalu w nieruchomości, do zarządzania której na mocy art.26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeśli to było jego jedyne prawo w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię.

§14.

1. Wykluczenia lub wykreślenia z rejestru dokonuje Rada Nadzorcza po uprzednim wysłuchaniu zainteresowanego członka.
2. Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomić o wykluczeniu lub wykreśleniu członka na piśmie wraz z uzasadnieniem w terminie 14-tu dni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności zawierać motywy, którymi kierowała się Rada uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia wskazane w statucie. Zawiadomienie zwrócone z powodu nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu doręczenia ma moc prawną doręczenia.
3. Członek wykluczony lub wykreślony ma prawo:
  - 1) odwołać się od uchwały o wykluczeniu lub wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu albo,
  - 2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do Sądu w terminie sześciu tygodni od dnia jej doręczenia wraz z uzasadnieniem.
4. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało wniesione na co najmniej 45 dni przed jego zwołaniem. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony co najmniej 3 tygodnie przed terminem, na którym jego wniosek będzie rozpatrywany. Członek ma prawo uczestniczyć w obradach Walnego Zgromadzenia przy rozpatrywaniu odwoływania i je popierać.
5. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
  - 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do Sądu uchwały Rady Nadzorczej chyba, że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia;
  - 2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu zaskarżenia do Sądu uchwały Rady;
  - 3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do Sądu uchwały Walnego Zgromadzenia;
  - 4) prawomocnego oddalenia przez Sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo uchwały Walnego Zgromadzenia.
6. Jeżeli wykluczony bądź wykreślony członek sprawuje mandat w organach Spółdzielni, utrata mandatu następuje w dniu, w którym uchwała o wykluczeniu

bądź wykreśleniu z członkostwa staje się ostateczna, z tym, że do tego dnia wykonywanie mandatu przez wykluczonego bądź wykreślonego z członka ulega zawieszeniu.

§15.

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a członka osobę prawną - z dniem jej ustania.

**Dział III. Prawa i obowiązki członków.**

§16.

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje czynne i bierne prawo wyborcze do jej organów.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje ponadto prawo do:
  - 1) czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
  - 2) udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania, w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
  - 3) zgłoszenia w trybie art. 8<sup>3</sup> ust. 10 ustawy projektów uchwał i żądań zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części,
  - 4) zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie art. 8<sup>3</sup>ust. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 5) otrzymania odpisu Statutu i regulaminów uchwalonych na jego podstawie,
  - 6) zaznajamiania się lub otrzymania kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
  - 7) Spółdzielnia może odmówić wydania kopii protokołów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszałoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych,
  - 8) Spółdzielnia może odmówić członkowi wydania kopii lub 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.
  - 9) Członek zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami o których mowa w § 16 ust. 2 pkt 6, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 7 dni, w uzgodnieniu z wnioskodawcą.
  - 10) Spółdzielnia może odmówić zaznajomienia się z protokołami obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszałoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych.
  - 11) 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.
  - 12) zaskarżenia do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia sprzecznych z postanowieniami Statutu, dobrymi obyczajami, godzącymi w interesy Spółdzielni lub mającymi na celu pokrzywdzenie członka.



- 13) odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i terminach określonych w Statucie,
  - 14) korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i wspólnych pomieszczeń Spółdzielni,
  - 15) Statut spółdzielni mieszkaniowej, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdania finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej spółdzielni.
  - 16) Prawo otrzymania kalkulacji wysokości opłat.
3. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów wymienionych w § 16 ust. 2 pkt 6 pokrywa Członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.

#### §17.

Członek Spółdzielni jest zobowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 3) wnieść wymagany wkład na przydzielone mieszkanie wg zasad określonych w Statucie,
- 4) uiszczać w terminie opłaty za używanie lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu zgodnie z § 56 i 59.
- 5) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz informowanie o zmianach w stanie ilościowym osób wspólnie zamieszkujących z członkiem,
- 6) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jej zabezpieczenie,
- 7) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 8) (skreśla się)
- 9) udostępnić wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje lub dokonania odczytu urządzeń pomiarowych oraz skontrolowania stanu technicznego urządzeń. Powyższy obowiązek dotyczy także właściciela lokalu nie będącego członkiem. Jeżeli osoba korzystająca z lokalu jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
- 10) jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia ma prawo zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z czynności powyższych sporządza się protokół.

§18.

1. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze w sprawach między Członkiem, a Spółdzielnią ograniczone jest wyłącznie do spraw wynikających ze stosunku członkostwa.
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia.
3. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia oraz o skutkach nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia i doreczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jego uzasadnieniem z terminie 14 dni od jej podjęcia.
5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia podjęcia, a jeżeli Statut przewiduje jej doreczenie od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 45 dni przed jego zwołaniem.
6. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jego uzasadnieniem dorecza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił, je wyjątkowymi okolicznościami.
7. Zawiadomienia w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym dorecza się Członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym. Zawiadomienie zwrócone z powodu odmowy przyjęcia przesyłki, nie podjęcia przesyłki awizowanej przez pocztę lub nie zgłoszenia przez Członka zmiany podanego przez niego adresu, ma moc prawną doreczenia.

### **Cześć III. Organy Spółdzielni.**

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

§19.

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust.1 pkt 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wymienionych w ust.1 wchodzi kandydaci, którzy otrzymali w I turze wyborów 50% + 1 głosów. Jeżeli I tura wyborów nie przyniosła rozstrzygnięcia zarządza się II turę wyborów.

4. Do II-giej tury wyborów staje tylko ta grupa kandydatów, którzy otrzymali w stosunku do miejsc mandatowych taką samą najmniejszą ilość głosów. Mandaty w II turze uzyskują kandydaci, którzy otrzymują kolejno największą ilość głosów.
5. Kandydaci do organów Spółdzielni składają oświadczenia w przedmiocie co do:
  - a) posiadania zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni z jakiegokolwiek tytułu,
  - b) prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
  - c) pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
  - d) zatrudnienia w Spółdzielni.
6. Tryb zwoływania zebrań organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał określają: Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

## Dział II. Walne Zgromadzenie.

### §20.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni. Rada Nadzorcza może podjąć decyzję o podziale Walnego Zgromadzenia na części. W przypadku podziału Walnego Zgromadzenia na części Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania Członków do poszczególnych części, z tym, że nie może zaliczyć Członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia. Członek dysponujący prawem do dwóch lub większej ilości lokali w zasobach Spółdzielni składa do akt członkowskich pisemne oświadczenie, w której części Walnego Zgromadzenia zamierza uczestniczyć.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub może być reprezentowany przez swojego przedstawiciela posiadającego pisemne pełnomocnictwo potwierdzone przez upoważnionego pracownika RSM. Osoby prawne będące Członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Członkowie małoletni bądź ubezwłasnowolnieni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych, opiekunów lub Kuratorów - stosownie do postanowień Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego.
3. Każdy Członek ma jeden głos, bez względu na liczbę posiadanych udziałów.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć, z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej. Członkowie Rady Nadzorczej oraz członkowie Zarządu biorą udział w Walnym Zgromadzeniu z urzędu. Członek, z którego wniosku rozpatrywana jest sprawa przez Walne Zgromadzenie ma prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

### §21.

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
  - 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
  - 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie sposobu pokrycia strat,
  - 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki przychodów nad kosztami,
  - 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 7) podejmowanie uchwał w sprawie prowadzenia przez Spółdzielnię działalności gospodarczej, oraz tworzenia spółek osób prawnych oraz spółek prawa handlowego i cywilnego,
  - 8) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
  - 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, jej podziału lub likwidacji,
  - 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podejmowanych w pierwszej instancji,
  - 11) uchwalanie zmian Statutu,
  - 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do Związku Rewizyjnego lub wystąpienia z niego oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
  - 13) podejmowanie uchwał upoważniających Zarząd do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego,
  - 14) ustalanie opłat na działalność społeczną i kulturalną,
  - 15) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
  - 16) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej oraz ich zastępców,
  - 17) wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
2. Walne Zgromadzenie może odwołać w głosowaniu tajnym tych Członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium, niezależnie od tego, który organ dokonał wyborów Członków Zarządu.

## §22.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
  1. Rady Nadzorczej,
  2. przynajmniej jednej dziesiątej członków.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku określonym w ust. 2, Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono 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.

### §23.

1. O czasie, miejscu i porządku Walnego Zgromadzenia lub jego częściach zawiadamia się wszystkich Członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.. W tym samym terminie zawiadamia się na piśmie Związek Rewizyjny oraz Krajową Radę Spółdzielczą.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Za skuteczne powiadomienie członków Spółdzielni, o którym mowa w ust. 1, uważa się umieszczenie w terminie podanym w tym ustępie, pisemnego powiadomienia członka w skrzynce oddawczej typu EURO właściwej dla danego lokalu oraz wywieszenie ogólnego ogłoszenia w siedzibie Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni, na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych budynków mieszkalnych zarządzanych przez Spółdzielnię oraz w lokalnej prasie. Umieszczenie powiadomienia w lokatorskiej skrzynce oddawczej typu EURO oraz wywieszenie ogólnego ogłoszenia na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych w budynkach mieszkalnych dokonuje Komisja powołana przez Zarząd.

### §24.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminie wynikającym z postanowień § 23 ust. 1 oraz ust. 7 i ust. 10 niniejszego paragrafu, z uwzględnieniem postanowień ust. 8. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu Członka Zarządu w związku z nieudzielaniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim Członków.
3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli poddana była pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu lub na wszystkich jego częściach, a za uchwałą opowiedziała się wymagana zwykła większość ogólnej liczby Członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
4. Uchwały w sprawach zmiany Statutu, odwołania Członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji, połączenia Spółdzielni wymagają kwalifikowanej większości 2/3 głosów Członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu lub na jego wszystkich częściach.
5. Uchwały w sprawach likwidacji Spółdzielni i przywrócenia działalności Spółdzielni postawionej w stan likwidacji wymagają kwalifikowanej większości 3/4 głosów Członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu lub na jego wszystkich częściach.
6. Głosowanie w Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru i odwołania Członków Rady Nadzorczej oraz udzieleniem absolutorium dla Członków Zarządu.
7. Projekty uchwał i żądania zamieszczania oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać:

- 1) Zarząd,
- 2) Rada Nadzorcza,
- 3) Członkowie Spółdzielni.

Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań powinny być wyłożone na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

8. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 7 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez Członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 Członków Spółdzielni.
9. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
10. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez Członków Spółdzielni.

#### §25

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich Członków Spółdzielni oraz jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej Członka może być zaskarżona do Sądu.
4. Członek oraz Zarząd Spółdzielni mogą zaskarżyć do sądu każdą uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub postanowieniami Statutu. Uchwałę o wykluczeniu lub wykreśleniu ze Spółdzielni może zaskarżyć wyłącznie członek, którego wykreślenie lub wykluczenie dotyczy.

#### §26

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie prowadzi Przewodniczący, wybrany w głosowaniu jawnym, na którego wniosek wybiera się w głosowaniu jawnym 2-óch zastępców przewodniczącego oraz sekretarza. W przypadku Walnego Zgromadzenia zwołanego w jednej części do Prezydium wybierani są Członkowie z każdego Osiedla.
3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin Walnego Zgromadzenia.
4. Walne Zgromadzenie może przerwać obrady i je dokończyć w innym terminie ustalonym uchwałą podjętą na wniosek uczestników obrad.

#### §27.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują wszyscy członkowie Prezydium.
2. Protokoły Walnego Zgromadzenia przechowuje się co najmniej przez dziesięć lat.

### Dział III. Rada Nadzorcza.

#### §28.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

#### §29

1. Rada Nadzorcza składa się z 12 członków w ilości: 7 członków z Osiedla XV lecia i 5 członków z Osiedla Gołębiów I wybieranych w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie zgodnie z §19 ust. 2.
2. Do Rady Nadzorczej może być wybrana również osoba, nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez członka - osobę prawną.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez Członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.
4. Jednocześnie z wyborami do Rady Nadzorczej przeprowadza się wybory Zastępców Członków Rady Nadzorczej, w liczbie po dwóch z każdego Osiedla.

#### §30.

1. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata od Walnego Zgromadzenia na którym została wybrana do wyboru nowego składu Rady Nadzorczej na Walnym Zgromadzeniu odbytym po trzech latach.
2. Nie można być Członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

#### §31.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w wypadkach:
  - 1) odwołania przez Walne Zgromadzenie, większością 2/3 głosów
  - 2) zrzeczenia się mandatu,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni
  - 4) cofnięcia przez członka osobę prawną pełnomocnictwa dla swojego przedstawiciela w Radzie.

#### §32.

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat do końca kadencji wchodzi zastępca członka Rady Nadzorczej z danego osiedla, który uzyskał kolejno najwyższą ilość głosów.

#### §33.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należą:

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

Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych.

- 9) uchwalanie regulaminów, a w szczególności:
  - zarządu,
  - przyjmowania w poczet członków spółdzielni,
  - ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,
  - używania lokali w domach spółdzielni oraz porządku domowego, określającego obowiązki spółdzielni innych członków w zakresie naprawy wewnątrz lokali oraz w zakresie rozliczeń spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
  - tworzenia i zasad wykorzystywania funduszy spółdzielni,
  - zasady rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
  - szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale,
  - szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
  - zasad rozliczania kosztów budowy domów i innych budynków oraz ustalanie wysokości wkładów,
  - najmu lokali użytkowych,
  - pisemnego przetargu ofert na zlecenie wykonywania robót i usług,
  - zasad gospodarki finansowej,
  - rozliczania kosztów energii cieplnej i dostawy ciepłej wody, gospodarki funduszem remontowym,
  - przetargu na zbycie i ustanowienie prawa odrębnej własności do mieszkań z tzw. "odzysku",



- postępowania w sprawach związanych z zabudową pomieszczeń ogólnego użytku na cele mieszkalne,
  - uchwalanie innych regulaminów wynikających z działalności spółdzielni.
- 10) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za dany rok,
  - 11) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
  - 12) ustalanie zasad podziału Członków w przypadku zwołania Walnego Zgromadzenia w częściach,
  - 13) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w §22 ust.4,
  - 14) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków,
  - 15) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzonej przez Związek Rewizyjny i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
  - 16) wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym prezesa w głosowaniu tajnym,
  - 17) podejmowanie uchwał w sprawie wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu w sytuacji o której mowa w art. 11 ust. 1<sup>1</sup> ustawy.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, pracowników i członków Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty Spółdzielni oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

#### §34.

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje i jemu przewodniczy, przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego, przynajmniej raz w kwartale.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu, w terminie czterech tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

#### §35.

Rada Nadzorcza ze swego grona wybiera Prezydium Rady, w skład którego wchodzi: przewodniczący, dwóch zastępców, sekretarz oraz przewodniczący stałych komisji Rady. Przewodniczący i zastępcy są członkami z każdego osiedla.

#### §36.

Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest koordynowanie działalności Rady i jej komisji oraz wykonanie zleconych przez nią czynności, bez możliwości podejmowania uchwał.

#### §37.

1. Rada Nadzorcza powołuje Komisje Rewizyjną i inne Komisje określone w Regulaminie Rady Nadzorczej.

2. Zadania i tryb prac Komisji określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
3. Rada Nadzorcza może powołać w skład Komisji także członków Spółdzielni spoza składu Rady, w szczególności specjalistów niezbędnych do zbadania lub zaopiniowania określonych spraw.

#### §38.

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej oraz Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym zaproszeni: członkowie Zarządu, zastępcy członków Rady Nadzorczej oraz inne osoby.

#### § 39

1. Członkowie Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie w formie ryczałtu.
2. Dla Członków Rady Nadzorczej ustala się dietę ryczałtową miesięczną w wysokości 15% najniższego wynagrodzenia za pracę wg wskaźników opublikowanych przez GUS.
3. Przewodniczący Rady Nadzorczej otrzymuje dietę o 40% wyższą od ustalonego dla członków RN.
4. Członkowie prezydium i Przewodniczący Komisji otrzymują dietę o 30% wyższą od ustalonego dla członków RN.
5. Dieta przysługuje miesięcznie za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej

#### §40.

Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

### **Dział IV. Zarząd Spółdzielni.**

#### §41.

1. Zarząd Spółdzielni składa się z 2-wóch osób, w tym prezesa i wiceprezesa wybieranych i odwoływanych, z zastrzeżeniem §24 ust.1 zd.2 przez Radę Nadzorczą.
2. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać znajomość specyfiki pracy w spółdzielczości mieszkaniowej oraz umiejętność organizacji pracy i kierowania zespołem ludzi.
3. W skład Zarządu nie może być wybrany Główny Księgowy.

#### §42.

1. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy - w zależności od powierzonego stanowiska - na podstawie umowy o pracę albo powołania, stosownie do wymogów kodeksu pracy.

2. Odwołanie członka Zarządu, nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
3. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska przysługuje Zarządowi.

#### §43.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do obowiązków i uprawnień Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz umów o ustanowieniu prawa odrębnej własności do lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
  - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
  - 3) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 4) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych i przedkładanie, do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań w granicach określonych przez Walne Zgromadzenie (§ 21 pkt 7) za zgodą Rady Nadzorczej,
  - 8) udzielanie pełnomocnictw za zgodą Rady Nadzorczej,
  - 9) współdziałanie z Zarządami Gmin w sprawach dotyczących budownictwa mieszkaniowego.
3. Zarząd składa sprawozdania ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej
4. Celem realizacji zadań gospodarczych na osiedlach Spółdzielni Zarząd powołuje i odwołuje Kierowników Osiedli.

#### §44.

1. Zarząd pracuje kolegiąlnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie między posiedzeniami, Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegiąlnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### §45.

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (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.
4. Zarząd, Spółdzielni, za zgodą Rady Nadzorczej, może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnej.
5. Członkowie Zarządu, którzy nie zgłoszą wniosku o upadłość Spółdzielni, podlegają grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.

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

##### **§46.**

1. Nie można być jednocześnie członkiem w dwóch organach Spółdzielni:
  - a) Rada Nadzorcza,
  - b) Zarząd lub pełnomocnik Zarządu.
2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

##### **§47.**

1. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej odpowiadają wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni chyba, że nie ponoszą winy.
2. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej ponoszą odpowiedzialność karną w przypadku działania na szkodę Spółdzielni stosownie do zapisów art. 27<sup>3</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

##### **§48.**

1. 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 lub stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu oraz jego pełnomocnicy nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni i usługową na rzecz Spółdzielni.
3. Pracownicy Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej nie mogą być członkami Rady Nadzorczej.

## **Cześć IV. Gospodarka Spółdzielni**

### §49.

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

### §50.

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
  - 1) Fundusz udziałowy, powstający z wpłat udziałów członkowskich,
  - 2) Fundusz zasobowy powstający z wpłat przez członków wpisowego,
  - 3) Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
  - 1) Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
  - 2) fundusz na remonty i konserwacje
  - 3) inne fundusze celowe na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej.
3. Spółdzielnia tworzy inne fundusze własne przewidziane w odrębnych przepisach
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

### §51.

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości, nie uregulowanych w Statucie, obowiązują odpowiednie przepisy ustaw.
2. Rada Nadzorcza może określić, w miarę potrzeby w regulaminach, szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustaw i Statutu.

### §52.

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

### §53.

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

### §54.

1. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się na fundusz remontowy oraz na niegospodarczą działalność statutową Spółdzielni.
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego.

## Dział I. Inwestycje mieszkaniowe.

### §55.

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie.
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.

## Dział II. Zarządzanie nieruchomościami.

### §56.

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązane uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych warunkach jak członkowie Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali wnoszą do spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1, obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 4, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.

### §57.

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 56 jest ustalana na podstawie:
  - 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,

- 2) regulaminu rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi,
- 3) regulaminu rozliczania gospodarki ciepłej.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Regulamin rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi powinien zawierać w szczególności:
  - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów),
  - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
  - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
  - 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 ciepłej powinien zawierać w szczególności:
  - 1) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
  - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,
  - 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki ciepłej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
  - 4) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nierównorzędnych walorów ciepłych 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.

§58.

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

§59.

1. Opłaty, o których mowa w § 56 powinny być uiszczane co miesiąc do ostatniego dnia każdego miesiąca. Spółdzielnia jest zobowiązana na żądanie członka lub

- nie będącego członkiem właściciela lokalu przedstawić kalkulację wysokości opłat.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia zawiadamia osoby wymienione w § 56, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, z zastrzeżeniem postanowień ust. 2a. Zmiana wysokości opłaty wymaga uzasadnienia na piśmie.
  - 2 a. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia zawiadamia osoby wymienione w § 56, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości wymaga uzasadnienia na piśmie.
  - 2 b. Zawiadomienia, o których mowa w ust. 2 i 2a Spółdzielnia przekazuje na zasadach określonych w § 23 ust. 3. Natomiast w odniesieniu do członków zamieszkujących poza siedzibą Spółdzielni, którzy złożyli w Spółdzielni pisemny wniosek, o przekazywanie wszelkiej korespondencji między nimi a Spółdzielnią na adres wskazany w tym wniosku, Spółdzielnia przekaże zawiadomienie listem poleconym.
  3. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową osoby te ponoszą opłaty w dotychczasowej wysokości.
  4. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.

#### §60.

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 nie znajdującej 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 przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków. Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza.

#### §61.

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody — bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz



z grzejnikami, instalacji elektrycznej, telefonicznej oraz- anteny zbiorczej — z wyjątkiem osprzętu.

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.

#### §62.

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 od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkających 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.

#### §63.

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 trwały 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.

### **Dział III. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna.**

#### §64. (uchylony)

### **Cześć V. Wpisowe i udziały.**

#### §65.

1. Członek Spółdzielni obowiązany jest wnieść wpisowe i udział członkowski.
2. Wpisowe wynosi 100 zł a udział 50 zł.

#### §66.

1. Członek Spółdzielni nie wnosi udziału, jeżeli nabywa praw do mieszkania po śmierci współmałżonka.
2. Członek Spółdzielni wnosi jeden udział jeżeli:
  - 1) nabył spółdzielcze lokatorskie, własnościowe prawo lub prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego w drodze spadku lub zapisu.
  - 2) uzyskał członkostwo w związku z członkostwem małżonka
  - 3) uzyskał mieszkanie w drodze zamian obopólnych.
3. Członek wnosi 3 udziały jeśli nabywa własnościowe prawo do mieszkania bądź własność mieszkania w drodze aktu notarialnego kupno-sprzedaż.
4. Członek ubiegający się o lokal użytkowy obowiązany jest zadeklarować:
  - 1) osoba fizyczna - 5 udziałów,
  - 2) osoba prawna - 10 udziałów
5. Członek ubiegający się o garaż obowiązany, jest zadeklarować:
  - 1) osoba fizyczna - 3 udziały,
  - 2) osoba prawna - 6 udziałów
6. Udziały są liczone odrębnie dla każdego prawa.

#### §67.

Wpisowe i udziały członek jest zobowiązany wnieść do Spółdzielni w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa, a przy zbiegu uprawnień, o których mowa w § 66 ust. 1 od daty nabycia dodatkowych uprawnień. Zawiadomienie powinno zawierać informację, że nie wpłacenie w terminie wpisowego lub udziałów stanowi podstawę do podjęcia uchwały o wykreśleniu z rejestru członków.

### **Cześć VI. Tytuły prawne do lokalu.**

#### §68.

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielni może:

- 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni,
- 2) (skreśla się),
- 3) (skreśla się),

- 4) 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,
- 5) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

## **Dział I. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.**

### §69.

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

### §70.

Z członkiem Spółdzielni ubiegającym 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 członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową — określonych 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.

#### §71.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 70 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.

#### §72.

1. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
3. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
4. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

#### §73.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w statucie. W wypadku, gdy

przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

#### §74.

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

#### §75.

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

#### §76.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 66, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich: dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub nie dokonania czynności, o których mowa w § 67, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłym członkiem: małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym

zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

#### §77.

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
3. 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.
4. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadająca na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 usm, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
5. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 3 jest opróżnienie lokalu.

#### **Dział II. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.**

#### §78.

1. (uchyla się).
2. (uchyla się).
3. (uchyla się).
4. (uchyla się).
5. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym, że członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

§79.

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 jego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Zbycie prawa do części lokalu jest nieważne.
5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§80.

(uchylony)

§81.

(uchylony)

§82.

(uchylony)

§83.

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

§84.

W wypadku ustania członkostwa jednego ze współuprawnionych z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo obojga małżonków, przepisy § 79 ust. 4 i 5 stosuje się odpowiednio.

§85.

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

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

#### §86.

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat eksploatacyjnych, 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, przepis art.16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

#### §87.

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy; w takim wypadku stosuje się przepis §79 ust. 4 i 5.

#### §88.

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości oraz przepisy § 87 ust. 2.

#### §89.

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

#### §90.

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 3, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej



- lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami, kwoty zaległych opłat o których mowa w art. 4 ust. 1 usm oraz koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
  4. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 3 jest opróżnienie lokalu.

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

§91.  
(uchylony)

§92.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

§93.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

### **Dział IV. Odrębna własność lokalu.**

§94.

Z członkiem Spółdzielni ubiegającym 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 członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową — określonych w umowie.
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,

- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

§95.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 94 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej ekspektatywą odrębnej własności lokalu. Ekspektatywą odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlany albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§96.

Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.

§97.

1. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
2. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§98.

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

§99.

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

§100.

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

§101.

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§102.

Właściciel lokalu nie będący członkiem spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

§103.

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.

§104.

Przepisy § 94 - 103 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

## **Dział V. Najem lokali.**

### §105.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne.
  - a) wybudowane specjalnie z przeznaczeniem na wynajem,
  - b) inne mieszkania uprzednio wynajmowane,
  - c) wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić prawa odrębnej własności lokalu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 Członkom Spółdzielni i osobom nie będącym Członkami Spółdzielni.
3. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
4. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
5. Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowej mają zastosowanie przepisy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2001r, Nr 71, poz. 733 z zm.).

### §106.

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

## **Cześć VII. Zasady zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.**

### **Dział I. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków.**

#### §107.

1. Kolejność zaspokajania potrzeb lokalowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów-określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów, a następnie według daty przystąpienia do Spółdzielni.
2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu odzyskanego przez spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa.

3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 2 członek ma prawo do podpisali\* umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.
4. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 3 i 4 członek powiadamiany jest pisemnie.
5. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów, o których mowa w ust. 3 i 4 przez członków. Spółdzielnia przedkłada te oferty innym osobom. Przyjęcie tych osób w poczet członków następuje w kolejności daty złożenia wniosków przez te osoby.

#### §108.

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni:
  - 1) na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
  - 2) na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom, o których mowa w § 107, Spółdzielnia może do lokalu, o którym mowa w ust. 1 Ustanowić tytuł prawny w drodze przetargu.  
Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### §109

Tryb przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **Dział II. Zamiany lokali.**

#### §110.

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.

#### §111.

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

§112.

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

§113.

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

**Cześć VIII. Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.**

**Dział I. Zasady ogólne.**

§114.

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

§115.

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 114 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:
  - 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.

#### §116.

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 114 stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

#### §117.

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

#### §118.

Jeśli wskutek nie wniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu nie wnoszenia przez niego wpłat na wkład.

### **Dział II. Wkłady mieszkaniowe.**

#### §119.

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

§120.

1. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z § 126 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.
3. Zasada, o której mowa w ust. 2, nie dotyczy osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do spółdzielni i o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przewidzianego w § 76 statutu.

§121.

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.

**Dział III. Wkłady budowlane.**

§122.

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

§123.

1. Członek uzyskujący spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z § 127 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu wnosi wkład budowlany zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.



§124.  
(uchylony)

§125.

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.

**Dział IV. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.**

§126.

1. W wypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego 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 z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
3. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany w ust. 1, nie może być wyższy od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
4. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§127.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalana w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się niewniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

§128.

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

**Cześć IX. Przekształcenie tytułów prawnych do lokalu.**

§129.

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na członka własność lokalu.
2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, których koszt budowy sfinansowany został środkami Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.
3. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali w domach specjalnego przeznaczenia dla ludzi starszych lub niepełnosprawnych. Wykaz tych domów ustala Rada Nadzorcza.

§130.

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

§131.

Na pisemne żądanie członka będącego najemcą lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu.

§132.

Na pisemne żądanie najemcy lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej. Spółdzielnia

w zależności od złożonego wniosku jest obowiązana -zawrzeć z tym najemcą umowę przeniesienia własności lokalu.

### §133.

1. Spółdzielnia zawiera umowę o której mowa § 129 i 130, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 131 i 132, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

### §134.

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

### §135.

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

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

### §136

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 § 70 Statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2,
- 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
- 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 56 i 59 Statutu.

### §137

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

### §138

W wypadku własności lokalu, do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wpływy o których mowa w § 136 Statutu, przeznaczają się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal.

### §139

Po śmierci Członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 136 Statutu, jeżeli brak jest osób uprawnionych; małżonka, dzieci i innych osób bliskich, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest Członkiem Spółdzielni. W tym wypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 usm oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez Członka Spółdzielni.

### §140

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.

## **Dział II. Przeniesienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.**

### § 142

Niedopuszczalne jest przekształcenie przez Spółdzielnię spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wybudowanego z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

### § 143

W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych przekształcenia dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

## **Dział III. Przeniesienie własności lokalu, do którego Członkowi lub osobie nie będącej Członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu.**

### §144

Na pisemne żądanie Członka lub osoby nie będącej Członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:

1. spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
2. spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 56 i 59 Statutu.

### §145

Po śmierci Członka Spółdzielni albo osoby nie będącej Członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 144 Statutu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez Członka spółdzielni lub osobę nie będącą Członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

### §146

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego Członkowi albo osobie nie będącej Członkiem przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.

2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokożenia z lokalu stanowiącego odrębną własność powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

#### §147

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 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001r. Nr 124, poz. 1361 z późn. zm.)

#### § 148 (uchylony)

#### §149

Do istniejących w dniu 24 kwietnia 2001 r. praw do lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz Członków stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 2<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do czasu przeniesienia własności na rzecz Członka Spółdzielni mają zastosowanie zasady:

- 1) Jeżeli prawo do lokalu mieszkalnego 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 domu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela. Pełnomocnik (przedstawiciel) uprawniony jest do udziału w Walnym Zgromadzeniu.
- 2) W razie śmierci jednego z małżonków, którym prawo do lokalu mieszkalnego przysługiwało wspólnie, przepis pkt 1 stosuje się odpowiednio,
- 3) Po przeprowadzeniu rozliczenia kosztów budowy i ostatecznym ustaleniu wkładów budowlanych, wniesieniu przez Członków tych wkładów bądź też ich części i przejęciu zobowiązań Spółdzielni pokrywających resztę należności z tytułu wkładów Spółdzielnia przenosi na Członków własność przydzielonych lokali mieszkalnych wraz z prawami do działek.
- 4) Przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić także na rzecz spadkobierców Członka lub małżonków, jeżeli prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje im obojgu,
- 5) Członkowie, oprócz wkładu budowlanego, obowiązani są pokryć koszty przeniesienia własności domu, a także udział w kosztach likwidacji Spółdzielni, o ile przeniesienie własności następuje w ramach postępowania likwidacyjnego.

## **CZĘŚĆ X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.**

### §150.

Żaden z organów Spółdzielni nie może uchylać jakichkolwiek opłat od członków Spółdzielni z tytułów nie wchodzących w zakres statutowej działalności Spółdzielni. Opłaty takie mogą być nakładane na członków wyłącznie za jego zgodą wyrażoną w formie pisemnej.

### §151.

1. Spółdzielnia przechodzi w stan likwidacji:
  - 1) z upływem okresu, na który, w myśl Statutu, Spółdzielnię utworzono,
  - 2) wskutek zmniejszenia się liczby członków poniżej wielkości wymaganej ustawą lub Statutem,
  - 3) wskutek zgodnych uchwał walnych zgromadzeń zapadłych większością  $\frac{3}{4}$  głosów na dwóch kolejno po sobie następujących Walnych Zgromadzeniach, w odstępie co najmniej dwóch tygodni.
2. W wypadku likwidacji Spółdzielni prawo funduszu zasobowego oraz innego majątku Spółdzielni pozostającego po zaspokojeniu zobowiązań wobec wierzycieli przysługuje w 8% byłym członkom, których członkostwo ustało w związku z likwidacją. Powstały majątek zostaje przeznaczony na cele określone w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia.
3. Udziały byłych członków w majątku, o którym mowa w ust.2 zd.1 ustalony jest stosownie do okresu zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni.
4. Zasady likwidacji Spółdzielni określa ustawa.

### §152.

1. Spółdzielnia może podzielić się na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością głosów w ten sposób, że z jej wydzielonej części zostaje utworzona nowa spółdzielnia.
2. W uchwale o podziale Spółdzielni musi być rozstrzygnięta sprawa podziału majątku oraz praw i zobowiązań (długów).
3. Kryterium podziału może być odniesione do liczby członków lub powierzchni użytkowej mieszkań i terenów.

### §153.

Zmiana Statutu Spółdzielni wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów.

### §154.

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