

# STATUT

## Spółdzielni Mieszkaniowej im. H. Cegielskiego w Poznaniu

uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków odbywające się w dniach 4-12.06.2018 roku

---

### Spis treści

I.	POSTANOWIENIA OGÓLNE	2
II.	CZŁONKOWIE	2
III.	PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW	3
	Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	3
	Wkłady	4
	Spółdzielcze prawo do lokalu	6
	Przenoszenie własności lokali	7
	Zamiana mieszkań	8
	Używanie lokali	8
	Opłaty za używanie lokali	8
IV.	USTANIE CZŁONKOSTWA	9
V.	SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA	10
	Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu	10
	Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu	11
	Rozliczenia z tytułu udziałów, wkładów i równowartości prawa do lokalu	11
VI.	GARAŻE	12
VII.	NAJEM LOKALI NIE OBJĘTYCH SPÓŁDZIELCZYM PRAWEM DO LOKALU	12
VIII.	ORGANY SPÓŁDZIELNI	13
	Walne Zgromadzenie	13
	Rada Nadzorcza	13
	Zarząd	14
	Rada Mieszkańców	15
IX.	GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	15
X.	PRZEPISY KOŃCOWE	15

## I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 1.

Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Hipolita Cegielskiego w Poznaniu zwana dalej spółdzielnią.

### § 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Poznań.
2. Spółdzielnia działa na terenie miasta Poznania i województwa wielkopolskiego.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
4. Spółdzielnia działa na podstawie przepisów *Ustawy Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 roku z późniejszymi zmianami*, zwanej dalej „Prawo Spółdzielcze”, *Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami*, zwanej dalej „Ustawą”.

### § 3.

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
  - 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 3) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
  - 4) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
  - 5) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
3. Przedmiot działalności określony w ust. 2 Spółdzielnia może realizować poprzez:
  - 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
  - 2) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
  - 3) budowanie i nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków Spółdzielni lokatorskich lub własnościowych praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
  - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych.
  - 5) wydzierżawianie gruntów będących jej własnością oraz będących w jej użytkowaniu wieczystym,
  - 6) wynajmowanie lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym garaży lub miejsc w garażach wielostanowiskowych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni,
  - 7) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali użytkowych, w tym garaży,
  - 8) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
  - 9) sprzedaż lokali mieszkalnych i garaży w budynkach stanowiących własność Spółdzielni,
  - 10) nabywanie gruntów oraz budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 11) budowanie budynków mieszkalnych z udziałem środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, zgodnie z wszelkimi wymogami określonymi obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

## II. CZŁONKOWIE

### § 4.

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwane dalej „ekspektatywą własności”
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeśli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeśli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która:

- 1) nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy Prawo Spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu zachowuje członkostwo w spółdzielni.
- 2) przysługuje jej roszczenie o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni na podstawie Ustawy lub Prawa Spółdzielczego,
- 3) W przypadku stwierdzenia zgonu członka, Spółdzielnia zawiadamia osoby zamieszkujące z nim razem do chwili śmierci o obowiązku dokonania czynności zachowawczych wynikających z Ustawy i Prawa Spółdzielczego.
5. W poczet członków Spółdzielni może być przyjęta także osoba która:
  - a) dokonała za zgodą Spółdzielni adaptacji pomieszczenia niemieszkalnego na mieszkalny,
  - b) postawiła do dyspozycji Spółdzielni lokal mieszkalny, co umożliwiło wykonanie eksmisji ze spółdzielczego lokalu mieszkalnego.
6. Osoba zagraniczna fizyczna może być członkiem spółdzielni jeżeli nabyła własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu albo odrębną własność takiego lokalu. Osoba ta zobowiązana jest ustanowić pełnomocnika zamieszkałego w Polsce.

#### § 5.

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 2) nabycia ekspektatywy własności
  - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu
  - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeśli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej
  - 5) upływu terminu jednego roku w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (śmierć uprawnionego), jeśli przed upływem tego terminu jedna z osób bliskich złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, z zastrzeżeniem pkt. 6
  - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 w przypadku gdy po śmierci uprawnionego pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba bliska.
2. Decyzja o przyjęciu w poczet członków osób, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca, a w pozostałych wypadkach w ciągu sześciu miesięcy od dnia złożenia wniosku. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie, najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji.
3. W razie decyzji odmownej, w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej, w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

### III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

#### § 6.

Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni.
- 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością.
- 3) prawo do udziału w organach, w których ma prawo uczestniczyć, w tym prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu w tym przez pełnomocnika oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad.
- 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
- 5) prawo do przeglądania protokołu obrad Walnego Zgromadzenia z uwzględnieniem ochrony danych osobowych,
- 6) prawo żądania odpisu obowiązującego statutu oraz regulaminów wydanych na jego podstawie i innych dokumentów określonych przepisami prawa.
- 7) prawo do wglądu w rejestr członków Spółdzielni z uwzględnieniem przepisów o ochronie danych osobowych,
- 8) prawo do przeglądania sprawozdań rocznych i bilansów oraz protokołów lustracji
- 9) prawo do zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu.

- 10) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w statucie.
- 11) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni.
- 12) ustanowienie na jego rzecz praw określonych w statucie oraz ustawie,
- 13) prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni.

#### § 7.

Członek jest obowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów, a w szczególności regulaminu porządku domowego i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 4) uiścić terminowo opłaty za używanie lokalu lub garażu, lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu,
- 5) informować niezwłocznie Spółdzielnię o zmianach mających wpływ na wysokość opłat za używanie lokalu, a także o aktualnym adresie, jeżeli członek nie zamieszkuje w lokalu do którego posiada tytuł prawny lub wskazać adres do doręczeń,
- 6) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
- 7) udostępnić Spółdzielni lokal dla przeprowadzenia niezbędnych konserwacji, remontów, przebudowy i modernizacji oraz do dokonania odczytów wody i energii cieplnej na urządzeniach pomiarowych.

#### § 8.

1. Wnioski członków i organów spółdzielni skierowane do Zarządu, jeżeli statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie między członkami, a Spółdzielnią, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka i organów spółdzielni w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem, w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
4. 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 doręczenie - od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

#### § 9.

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona przez członka do spółdzielni w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal, a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka do spółdzielni na pokrycie 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 uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Przez koszt budowy o którym mowa w ust. 1 i 2 rozumie się część kosztów inwestycji przypadających na lokal do którego członek uzyskuje prawo.
4. Wkład mieszkaniowy lub budowlany członek obowiązany jest wnieść w całości przed uzyskaniem prawa do lokalu.

5. Wysokość wkładu mieszkaniowego i wkładu budowlanego oraz terminu dokonania wpłaty określa Zarząd Spółdzielni.
6. W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego, niespłacona część wkładu budowlanego i wszystkie umorzenia stają się natychmiast wymagalne. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na członków rodziny: zstępnych, wstępnych, przysposobionych i małżonka, a jeśli prawo do lokalu jest objęte małżeńską wspólnotą majątkową, również wtedy, gdy przechodzi na zstępnych i wstępnych współmałżonka.
7. Zasady dotyczące wnoszenia wkładów budowlanych na lokale mieszkalne stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych i garaży.
8. W przypadku modernizacji budynku członek obowiązany jest uzupełnić wkład mieszkaniowy lub budowlany o kwotę wynikającą z rozliczenia kosztów modernizacji przypadających na jego lokal.

#### § 10.

1. Koszty budowy mieszkań oraz wkłady mieszkaniowe i budowlane ustala się dwuetapowo:
  - a) wstępnie - przy zawieraniu umowy o budowę na podstawie planowanego kosztu budowy,
  - b) ostatecznie - po zakończonym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, przy czym jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów powstanie różnica pomiędzy wstępnie ustalonym wkładem, a kosztami budowy lokalu, uprawnionym, albo zobowiązanym z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje prawo do lokalu.
2. Zasady rozliczenia kosztów budowy lokali nowo oddawanych do użytku uchwała Zarząd.

#### § 11.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. Warunkiem wypłaty wartości wkładu lub jego części jest opróżnienie lokalu.
2. Zwaloryzowany wkład mieszkaniowy stanowi taką część wartości rynkowej lokalu, która odpowiada procentowemu udziałowi wkładów mieszkaniowych w koszcie budowy danego budynku.
3. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy ustalony w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższy od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
4. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia obowiązana jest uiszczyć uprawnionemu wartość rynkową tego prawa.
5. Wartość własnościowego prawa do lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
6. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się nie wniesioną 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.
7. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.
8. Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, wnosi wkład w wysokości wartości rynkowej prawa do lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowieniu odrębnej własności.
9. W przypadku adaptacji istniejących pomieszczeń niemieszkalnych na lokal mieszkalny zawierane są umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu. Wartość nakładów poniesionych na adaptację stanowi wysokość wymaganego wkładu budowlanego dla tego lokalu. Wartość tych nakładów ustalana jest na podstawie kosztorysu robót określającego zakres prac adaptacyjnych uzgodnionych między Spółdzielnią, a osobą dokonującą adaptacji. Ponadto członek zobowiązany jest wnieść do Spółdzielni określoną w umowie równowartość 20-40% kosztu budowy 1 m<sup>2</sup> publikowanego przez Urząd właściwy do określenia wysokości premii z książeczek mieszkaniowych, pomnożonego przez metraż lokalu.
10. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu obciążają członka, byłego członka lub inną osobę uprawnioną.
11. Zasady wnoszenia i zwrot wkładów stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych i garaży.

#### § 12.

1. Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego uprawnia do używania lokalu przez członka i osoby z nim zamieszkujące oraz oddania go w najem lub bezpłatne używanie na cele mieszkalne.
2. Członek Spółdzielni w zależności od rodzaju wniesionego wkładu i zgłoszonego wniosku, może uzyskać:
  - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego
  - 2) prawo odrębnej własności lokalu.

#### § 13.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może przysługiwać tylko jednej osobie fizycznej albo małżonkom.
2. 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 w terminie 12 miesięcy wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia lub wyboru, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.
3. Prawo odrębnej własności 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 stosuje się odpowiednio art. 15 ust. 4 Ustawy.

#### § 14.

Po ustaniu małżeństwa, wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty na rzecz spółdzielni.

#### § 15.

1. Lokatorskie prawo do lokalu jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
2. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
3. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne. Zbycie prawa do części lokalu jest nieważne.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezterminowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

#### § 16.

Do spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego i garażu stosuje się odpowiednio postanowienia statutu, dotyczące własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu.

#### § 17.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przekształcenie przysługującego członkowi prawa na odrębną własność lokalu.
2. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie aktu notarialnego.

#### § 18.

1. Członek uzyskuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub odrębną własność lokalu z chwilą zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa.
2. Jeżeli spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu ma należeć do małżonków, umowa winna być zawarta z obojgiem małżonków. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
3. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, poprzedniego członka jest nieważna.

#### § 19.

1. Dla każdego zwolnionego mieszkania, dla którego ustanowiona ma zostać odrębna własność lokalu, Spółdzielnia ogłasza przetarg, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.
2. Informację o przetargu wywiesza się na tablicy ogłoszeń w siedzibie Zarządu oraz umieszcza na stronie internetowej Spółdzielni przez okres czterech tygodni, a także ogłasza w prasie lokalnej nie później niż na dwa tygodnie przed dniem przetargu.
3. Organizowany przetarg jest przetargiem ustnym.

## § 20

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a ponadto zawierać w szczególności:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę do ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu.

## § 21.

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

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu mieszkaniowego z tytułu modernizacji budynku,
- 3) spłaty przypadającej na jego lokal zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
- 4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 31 statutu,
- 5) wpłaty przypadających na jego lokal (wg powierzchni użytkowej lokalu) kosztów poniesionych przez Spółdzielnię, nie zrefundowanych nie z winy Spółdzielni przez Skarb Państwa w związku z wyodrębnieniem nieruchomości.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie podlega przeniesieniu w odrębną własność w budynku wybudowanym z udziałem środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

3. Zastrzeżenia o których mowa w ust. 2 winny być zawarte w umowie o budowę i ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu.

## § 22.

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu budowlanego z tytułu modernizacji budynku,
- 3) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości w której znajduje się lokal,
- 4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 31 statutu,
- 5) wpłaty przypadających na jego lokal (wg powierzchni użytkowej lokalu) kosztów poniesionych przez Spółdzielnię, nie zrefundowanych nie z winy Spółdzielni przez Skarb Państwa w związku z wyodrębnieniem nieruchomości.

## § 23.

Na pisemne żądanie członka spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, spółdzielnia jest obowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego spłat, o których mowa w § 22.

## § 24.

Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez spółdzielnię mieszkaniową 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 zgodnie z określonymi przepisami prawa.

#### § 25.

1. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań na mieszkania odpowiadające uzasadnionym potrzebom członków i ich rodzin.
2. Zamiany mieszkań dokonuje Zarząd na wniosek zainteresowanych członków.

#### § 26.

1. Przez zamianę mieszkania rozumieć należy zawarcie umowy o ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego z równoczesnym zrzczeniem się uprawnień do dotychczas zajmowanego mieszkania i postawienia go do dyspozycji spółdzielni.
2. Realizacja zamiany następuje poprzez:
  - 1) zawarcie umowy o ustanowienie prawa do innego mieszkania w zamian za zwolnienie dotychczas zajmowanego mieszkania i postawienie go do dyspozycji spółdzielni.
  - 2) umożliwienie dwóm lub kilku członkom spółdzielni, bądź członkowi Spółdzielni i osobie zajmującej mieszkanie w budynku nie stanowiącym własności Spółdzielni, zamiany dotychczas używanych mieszkań między sobą.

#### § 27.

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków z zamianę mieszkań i udostępnia ją osobom zainteresowanym.
2. Zamiany realizowane są przez Zarząd według kolejności wynikającej z rejestru zamian.
3. Zamiany większych mieszkań na mniejsze oraz dwóch na jedno powinny być załatwiane w pierwszej kolejności.

#### § 28.

Wnioski w sprawie zamiany mieszkań Zarząd realizuje przez:

- 1) zawarcie umów o ustanowienie prawa do lokali mieszkalnych o ile członkowie ubiegali się o zgodę o wymianę mieszkań między sobą.
- 2) zaproponowanie zamiany mieszkań między sobą tym członkom, którzy złożyli wnioski o zamianę lokali lecz nie wskazali przedmiotu zamiany.
- 3) ustanowienie prawa do mieszkania do którego spółdzielcze prawo przysługujące członkowi wygaśło.
- 4) ustanowienie prawa do nowo wybudowanego mieszkania.

#### § 29.

Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednio postanowienia statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

#### § 30.

1. Członek może używać lokal wyłącznie na cele określone w przydziale lub umowie chyba, że uzyska zgodę spółdzielni na zmianę sposobu użytkowania.
2. Wynajmowanie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie przez członka, całego lub części lokalu nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu, bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie miałyby wpływ na wysokość opłat wnoszonych do Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

#### § 31.

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów.
2. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów, a także dokonywać wpłat na fundusz remontowy.
3. Właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni z zastrzeżeniem § 74 statutu. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem



nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

4. Za opłaty o których mowa w ust. 1-3, solidarnie z członkami spółdzielni odpowiadają:

- 1) osoby faktycznie korzystające z lokalu,
  - 2) osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
5. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 4 pkt.1 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
6. Wysokość opłat o których mowa w ust. 1-3 jest ustalana na podstawie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi poniesionymi w danym roku w obrębie danej nieruchomości. Opłaty te nie obejmują wydatków związanych z koniecznością zainstalowania, wymiany, remontu urządzeń, które nie występują we wszystkich budynkach stanowiących jedną nieruchomość. Koszty z w/w tytułów wg zasad określonych przez zarząd spółdzielni ponoszą wyłącznie użytkownicy posiadający prawo do lokalu w tych budynkach.
7. Jednostkę rozliczeniową stanowi udział w nieruchomości oraz liczba osób zamieszkujących dany lokal.
8. Członek obowiązany jest informować spółdzielnię o ilości osób faktycznie zamieszkałych w zajmowanym lokalu w celu prawidłowego naliczania opłat. W przypadku stwierdzenia przez spółdzielnię, że osoby zamieszkujące nie zostały zgłoszone, członek obciążony zostanie skorygowanymi opłatami wraz z odsetkami ustawowymi i to za okres do trzech lat wstecz.
9. Lokale mieszkalne i użytkowe są obciążane za energię cieplną i wodę w formie opłat ryczałtowych lub wg. ilości wskazanych przez urządzenia pomiarowe, jeżeli takie są zainstalowane.
10. Koszty utrzymania miejsc postojowych w wielostanowiskowym garażu są równe dla każdego miejsca.
11. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości
- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów
  - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego nieruchomości.

#### § 32.

1. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnętrznych lokali oraz zasad rozliczeń spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale z tytułu ich używania określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

2. Koszty remontów, konserwacji i napraw budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej ponoszą indywidualnie członkowie, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu w takim budynku, lub rozliczane są w ramach rejonu eksploatacji obejmującego grupę budynków jednorodzinnych, ustanowionego na wniosek zamieszkujących w nich członków.

3. Remonty, konserwacje i naprawy garaży i lokali użytkowych wolnostojących przydzielonych na zasadzie spółdzielczego prawa do lokalu należą do obowiązków członka.

4. W przypadku zwolnienia lokalu rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu dokonywane są za pośrednictwem spółdzielni lub bezpośrednio między członkami zwalniającymi i otrzymującymi lokal. Za urządzenia i wyposażenie dodatkowe, uznane przez spółdzielnię za przydatne członek zwalniający lokal typu lokatorskiego otrzymuje od spółdzielni zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości pozostawionych urządzeń i wyposażenia dodatkowego (po uwzględnieniu kosztów zużycia), a członek obejmujący lokal wpłaca tę kwotę.

#### § 33.

1. Opłaty o których mowa w § 31 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.

2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji lokalu, a ustaje z dniem zakończenia remontu lokalu przed oddaniem go następnemu członkowi, a gdy wykonanie remontu zostało zlecone spółdzielni - nie później niż po upływie miesiąca od opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.

3. Od nie wpłaconych w terminie należności spółdzielnia pobiera opłaty dodatkowe w wysokości wynikającej z umów zawartych przez spółdzielnię z instytucjami pobierającymi opłaty na rzecz spółdzielni, a w przypadku zapłaty w kasie spółdzielni lub dochodzenia na drodze sądowej w wysokości określonej przez Zarząd, nie wyższej niż odsetki ustawowe za opóźnienie.

### IV USTANIE CZŁONKOSTWA

#### § 34.

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka
- 2) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania

## 2. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie
- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
- 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu

### § 35.

1. Członek, któremu przysługuje odrębna własność lokalu może wystąpić ze spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Za porozumieniem stron okres wypowiedzenia może być skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

### § 36.

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłata na rzecz spółdzielni, o jakich mowa w § 31 Statutu, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeśli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą ww. opłat nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jeśli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeśli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
2. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
3. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w pkt 1 i 2 stanie się prawomocne spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa stosownie do orzeczenia sądu w wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

## V. SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA

### § 37.

1. Lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach wskazanych w statucie. W razie gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
2. Po wygaśnięciu prawa do lokalu członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczania lokalu zamiennego.

### § 38.

Z chwilą śmierci jednego z małżonków lokatorskie prawo do lokalu, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Postanowienie to nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

### § 39.

1. W razie wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu w następstwie ustania członkostwa lub w wyniku śmierci uprawnionego roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim, na warunkach określonych w dotychczasowej umowie.
2. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust.1, które miały wspólnie z członkiem zamieszkiwać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o budowę lub o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Dla zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku od śmierci uprawnionego pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

4. Jeżeli zgłasza się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu do wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeśli o rozszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty na rzecz spółdzielni.

5. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie powinni zawiadomić spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Do czasu powiadomienia spółdzielni o tym komu przypadło prawo do lokalu za opłaty na rzecz spółdzielni odpowiadają solidarnie.

#### § 40.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasa w przypadku, o którym mowa w art. 17<sup>10</sup> ustawy.

#### § 41.

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.

#### § 42.

W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis § 46 stosuje się odpowiednio.

#### § 43.

Opróżnienie lokalu, do którego prawo wygasło, następuje w trybie i na warunkach określonych § 37 ust. 2.

#### § 44.

W razie wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka przysługuje, po potrąceniu należności przypadających Spółdzielni zwrot zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego na zasadach przewidzianych w § 11.

#### § 45.

Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane:

- 1) z tytułu udziałów
- 2) z tytułu wkładu mieszkaniowego - na dzień ustania członkostwa (wygaśnięcie spółdzielczego prawa do lokalu)
- 3) z tytułu wartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu na dzień wygaśnięcia tego prawa lub datę śmierci
- 4) z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego - na dzień ustania członkostwa

#### § 46.

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcem członka - osoby prawnej, powinna być dokonana:

- 1) z tytułu udziałów - łącznie z wypłatą wkładu mieszkaniowego lub wartością własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego albo kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego
- 2) z tytułu wkładu mieszkaniowego i wartości własnościowego prawa do lokalu - nie później niż w ciągu 1 miesiąca od dnia wygaśnięcia lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku.
- 3/ z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w ciągu 1 miesiąca od dnia ustania członkostwa.

2. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionych w ust. 1 pkt. 2 przed upływem 1 miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez członka oraz zamieszkałe w lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka.

3. Wypłaty należnych kwot z tytułów o których mowa w § 45 dokonywane są z uwzględnieniem potrącenia ewentualnych należności Spółdzielni.

## VI. GARAŻE

### § 47.

1. Spółdzielnia może budować lub nabywać garaże i oddawać je członkom w użytkowanie zgodnie z przepisami prawa.
2. Przed przystąpieniem do budowy spółdzielnia zawiera z członkiem umowę o budowę garażu określając w niej w szczególności formę, wysokość i termin wpłaty na pokrycie kosztów budowy przypadających na jego garaż.

### § 48.

Zawarcie umowy o własności garażu następuje po wniesieniu przez członka całości kosztów budowy przypadających na garaż.

### § 49.

1. Garaż może być używany wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem, chyba że Zarząd spółdzielni wyrazi zgodę na zmianę sposobu użytkowania.
2. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie garażu nie wymaga zgody Zarządu spółdzielni z zastrzeżeniem ust. 1
3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z garażu wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do garażu.

### § 50.

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do garażu członek jest obowiązany garaż opróżnić.
2. Po opróżnieniu garażu Spółdzielnia zwraca członkowi lub uprawnionym spadkobiercom kwoty określone stosownymi przepisami prawa.

### § 51.

O każdym wolnym garażu Spółdzielnia informuje przez wywieszenie komunikatu na tablicy ogłoszeń w siedzibie Zarządu oraz umieszczenie na stronie internetowej przez okres 4 tygodni.

### § 52.

Postanowienia dotyczące garaży stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych.

## VII. NAJEM LOKALI NIE OBJĘTYCH SPÓŁDZIELCZYM PRAWEM DO LOKALU

### § 53.

1. Lokale mieszkalne i użytkowe (w tym również garaże) nie objęte prawem do lokalu, mogą być wynajęte, zgodnie z odpowiednimi przepisami prawa.
2. Dobór najemców lokali mieszkalnych i użytkowych odbywa się na zasadach rynkowych.
3. W celu dokonania wyboru osoby, która oferuje najkorzystniejsze warunki co do wysokości czynszu, Spółdzielnia może organizować przetargi.
4. Przy wyborze najemcy należy brać pod uwagę stopień wypłacalności najemcy, oferowane przez niego zabezpieczenia, proponowane warunki najmu, a w szczególności warunki płatności i ewentualnego spełnienia na rzecz Spółdzielni innych świadczeń dodatkowych.

### § 54.

1. Umowa najmu daje najemcy prawo do korzystania z lokalu w zakresie i na warunkach ustalonych w umowie najmu oraz wynikających z przepisów prawa, a w szczególności prawa cywilnego.
2. Zarząd Spółdzielni może odstąpić od ustalania stawek czynszu o charakterze rynkowym, w przypadku gdy najemca jest gospodarzem domu lub byłym gospodarzem domu, któremu przysługuje lokal zamienny lub członek, który zamienił Spółdzielcze prawo do lokalu na najem. Tak ustalony czynsz nie może być niższy niż dla członka spółdzielni zajmującego porównywalny lokal.

## VIII. ORGANY SPÓŁDZIELNI

### § 55.

1. Organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie
- 2) Rada Nadzorcza
- 3) Zarząd
- 4) Rady Mieszkańców

2. Wybory do organów spółdzielni o których mowa w ust. 1 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby członków spółdzielni. Odwołanie członka następuje także w głosowaniu tajnym, większością 2/3 głosów, z tym że przy odwoływaniu członków Zarządu wymagana jest obecność 2/3 uprawnionych do głosowania, wymóg 2/3 obecności nie dotyczy Walnego Zgromadzenia.

3. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni o których mowa w ust. 1 pkt. 2-4 oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

### § 56.

1. Jeżeli liczba członków Spółdzielni przekracza 500 Walne Zgromadzenie podzielone jest na części.

2. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, z tym że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.

### § 57.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrotowego.

2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:

- 1) Rady Nadzorczej
- 2) jednej dziesiątej członków, nie mniej niż 3 członków.

3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.

### § 58.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad części Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem jego pierwszej części.

2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad.

3. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

4. Przewodniczącym każdej części obrad Walnego Zgromadzenia jest osoba wskazana przez zwołującego.

### § 59.

1. Uchwały są poddawane pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia.

2. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyło łącznie co najmniej 2% ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

### § 60.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

### § 61.

1. Rada Nadzorcza składa się z 7 członków.

2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.

3. Mandaty członków Rady Nadzorczej wygasają z dniem odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Rady.

### § 62.

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należą sprawy określone w Prawie Spółdzielczym i Statucie, a ponadto:

- 1) uchwalanie regulaminów Zarządu i Rady Mieszkańców
- 2) uchwalanie wysokości środków na wynagrodzenia oraz zasad premiowania pracowników
- 3) uchwalanie zasad użytkowania i rozliczeń związanych z zasobami spółdzielni
- 4) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu i Rad Mieszkańców oraz skarg na ich działalność

5) wybieranie biegłego rewidenta badającego sprawozdanie finansowe Spółdzielni przedkładane Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia.

#### § 63.

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej, zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez niego członek Rady co najmniej raz na kwartał. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia.

2. Przewodniczący Rady Nadzorczej zobowiązany jest także zwołać posiedzenie Rady Nadzorczej w terminie 14 dni na pisemny wniosek 1/3 członków Rady lub Zarządu z podaniem celu jego zwołania.

3. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach. Wynagrodzenie jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń i wynosi:

- dla przewodniczącego Rady Nadzorczej - 900,00 zł
- dla z-cy przewodniczącego, sekretarza, przewodniczących komisji - 700,00 zł
- dla pozostałych członków Rady Nadzorczej - 500,00 zł

#### § 64.

Na pierwszym zebraniu zwołanym najpóźniej w ciągu 14 dni od wyborów Rada Nadzorcza decyduje o liczbie i składzie komisji.

#### § 65.

Szczegółowy zakres działania Rady Nadzorczej, jej tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

#### § 66.

1. Zarząd może liczyć do 3 członków.
2. Członków Zarządu w tym prezesa i jego zastępców wybiera Rada Nadzorcza.

#### § 67.

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

2. Zarząd podejmuje uchwały w sprawach wymienionych w statucie, a ponadto:

1) przyjęcia członków do Spółdzielni oraz zawarcia umów o:

- a) budowę lokali,
- b) ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- c) ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- d) ustanowienie odrębnej własności lokalu,
- e) przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- f) o przeniesienie własności lokalu.

2) zaciągania kredytów bankowych i innych zobowiązań z zastrzeżeniem art. 6 ust. 4 Ustawy.

3) ustanawianie pełnomocników

4) przedstawiania opinii we wszystkich sprawach, które należą do kompetencji innych organów Spółdzielni.

#### § 68.

1. Bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, w ramach uchwał Zarządu, kieruje Kierownik Spółdzielni i jego zastępcy.

2. Kandydata na stanowisko Kierownika Spółdzielni wyłania się w drodze konkursu ogłoszonego przez Radę Nadzorcza.

3. Na stanowisko kierownika spółdzielni i jego zastępców powołuje Rada Nadzorcza, jeżeli stanowiska te mają być powierzone członkom Zarządu.

4. Jeżeli stanowiska kierownika Spółdzielni lub jego zastępcy mają być powierzone osobom, które nie są członkami Zarządu, powołania dokonuje Zarząd po uzyskaniu uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

#### § 69.

Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorcza.

#### § 70.

1. Rada Mieszkańców jest organem reprezentującym mieszkańców nieruchomości.
2. Członków Rady Mieszkańców wybierają członkowie nieruchomości na okres 3 lat spośród członków spółdzielni posiadających prawo do lokalu na terenie grupy.
3. Rada Mieszkańców może liczyć do 2-5 członków.
4. Członkowie kilku nieruchomości mogą wybrać jedną Radę Mieszkańców.
5. Członkowie Rady Mieszkańców mogą otrzymywać miesięczne wynagrodzenie za udział w posiedzeniach. O przyznaniu wynagrodzenia i jego wysokości maksymalnie do 50,00 zł decydują członkowie nieruchomości.

#### § 71.

1. Wybory do Rady Mieszkańców oraz odwoływanie członków Rady Mieszkańców zarządza Zarząd Spółdzielni na wniosek jednej dziesiątej członków z danej nieruchomości.
2. Do kompetencji Rady Mieszkańców należy:
  - 1) opiniowanie planów remontowych dotyczących nieruchomości przedstawianych przez Radę Nadzorczą i Zarząd
  - 2) wskazywanie organom Spółdzielni zauważonych nieprawidłowości związanych z działalnością Spółdzielni, a dotyczących nieruchomości
  - 3) przedstawianie Radzie Nadzorczej rocznych sprawozdań ze swojej działalności
  - 4) opiniowanie zabudowy strychów oraz zmiany przeznaczenia lokalu
  - 5) współdziałanie z innymi organami o dbałość i terminowe regulowanie opłat oraz należności czynszowych
  - 6) rozpatrywanie, co najmniej raz na pół roku i przed każdym Walnym Zgromadzeniem sprawozdania Zarządu z rachunku wpływów i wydatków, prowadzonego odrębnie dla każdej reprezentowanej przez Radę nieruchomości
  - 7) delegowanie przedstawicieli Rady do Komisji Przetargowych dotyczących robót związanych z reprezentowanymi nieruchomościami.

### IX. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

#### § 72.

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadzie rachunku ekonomicznego

#### § 73.

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
  - 1) fundusz udziałowy
  - 2) fundusz zasobowy
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych
  - 4) fundusz remontowy
  - 5) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych

#### § 74.

1. Dochody z działalności podlegającej opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych są przeznaczone w pierwszej kolejności na pokrycie kosztów działalności Zarządu.
2. Dochody uzyskane z przekształceń prawa do lokalu, po rozliczeniu ze skarbem państwa, zwiększają przychody nieruchomości. Spółdzielnia nie rozlicza środków z tytułu przekształceń mieszkań z lokatorskiego prawa na własnościowe dokonywane po 23.04.2001 roku.
3. Dochody uzyskane w związku z adaptacją pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne przeznaczone są na finansowanie remontów lub modernizacji nieruchomości, w których dokonana została adaptacja.

#### § 75.

Różnica między kosztami, a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio przychody lub koszty utrzymania danej nieruchomości.

#### § 76.

Majątek powstały po przeprowadzeniu likwidacji Spółdzielni dzieli się proporcjonalnie do posiadanych przez członków wkładów.

### X. PRZEPISY KOŃCOWE

#### § 77.

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym statucie mają zastosowanie przepisy Prawa Spółdzielczego, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych ustaw.