

# **STATUT**

## **WRZESIŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

*(zatwierdzony przez Zebranie Przedstawicieli Członków  
w dniu 24 czerwca 2003 roku uchwałą nr 4/2003)*

### **tekst jednolity**

**zmiany wprowadzono:**

**Uchwałą nr 4/2005 Zebrania Przedstawicieli Członków w dniu 26.04.2005 r.**

**Uchwałą nr 4/2006 Zebrania Przedstawicieli Członków w dniu 18.05.2006 r.**

**Uchwałą nr 4/2007 Zebrania Przedstawicieli Członków w dniu 23.05.2007 r.**

**Uchwałą nr 1/2010 Zebrania Przedstawicieli Członków w dniu 04.02.2010 r.**

**Uchwałą nr 5/2010 Walnego Zgromadzenia Członków w dniu 17.06.2010 r.**

**Uchwałą nr 7/2012 Walnego Zgromadzenia w dniu 18.05.2012 r.**

**Uchwałą nr 7/2013 Walnego Zgromadzenia w dniu 22.05.2013 r.**

**Uchwałą nr 5/2017 Walnego Zgromadzenia w dniu 05.07.2017 r.**

**Uchwałą nr 5/2018 Walnego Zgromadzenia w dniu 22.06.2018 r.**

**Uchwałą od nr 7/2023 do nr 23/2023 Walnego Zgromadzenia w dniu 06.07.2023 r.**

A. B. SPIS TREŚCI	strona
1. Postanowienia ogólne oraz cel i przedmiot działalności Spółdzielni	3
2. Członkowie, ich prawa i obowiązki	5
2.1. Członkostwo w Spółdzielni	5
2.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni	7
2.3. <i>(skreślony)</i>	8
2.4. Uprawnienia członków	8
2.5. Obowiązki Członków	10
2.6. Ustanie członkostwa	11
3. <i>(skreślony)</i>	12
4. Tytuły prawne do lokali	13
4.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	13
4.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	17
4.3. Odrębna własność lokalu	20
4.4. Najem lokali	22
5. Zasady zaspokajania potrzeb lokalowych członków	23
5.1. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków	23
5.2. <i>(skreślony)</i>	23
6. Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia prawa do lokalu	24
6.1. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu nowo budowanego	24
6.2. <i>(skreślony)</i>	25
6.3. Rozliczenia z tytułu wkładu w razie wygaśnięcia prawa do lokalu	25
7. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali	28
7.1. Zasady ogólne	28
7.2. <i>(skreślony)</i>	29
7.3. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	29
7.4. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu	30
8. Gospodarka Spółdzielni	32
8.1. Zasady ogólne	32
8.2. Inwestycje mieszkaniowe	33
8.3. Zarządzanie nieruchomościami	33
8.4. Samorządy Mieszkańców Budynków	39
9. Organy Spółdzielni	41
9.1. Zasady ogólne	41
9.2. Walne Zgromadzenie	41
9.3. Rada Nadzorcza	49
9.4. Zarząd	53
9.5. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	55
9.6. <i>(skreślony)</i>	55
9 <sup>1</sup> . Przepisy karne	57
10. Lustracja	58
11. Przepisy przejściowe i końcowe	60

**STATUT**  
**WRZESIŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**  
*(tekst jednolity)*

**1. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI**

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę „Wrzesińska Spółdzielnia Mieszkaniowa” zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2

2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Września.  
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieoznaczony.

§ 3

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie, ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych i innych ustaw oraz niniejszego Statutu i uchwalonych na jego podstawie regulaminów.

§ 3<sup>1</sup>

W sprawach nieuregulowanych w Statucie, bądź w przypadku sprzeczności przepisów Statutu z przepisami ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze i ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych zastosowanie mają przepisy przywołanych w tym paragrafie ustaw.

§ 4

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

§ 5

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) Obsługa nieruchomości na własny rachunek,
- 2) Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 3) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 4) Wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- 5) Zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- 6) *skreślony,*
- 7) nabywanie lokali w celu sprzedaży lub wynajmowania.

2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 2) *skreślony,*

- 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 4) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
  - 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 6) *skreślony*,
  - 7) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,
  - 8) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
  - 9) *skreślony*.
3. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 2 pkt 1 - 5 jest Walne Zgromadzenie.
  4. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji w sprawie, o której mowa w ust. 2 pkt 8 jest Rada Nadzorcza.

#### § 6

Dla realizacji zadań określonych w § 4 i 5 Spółdzielnia:

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną,
- 2) zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność jej członków,
- 3) *skreślony*.

#### § 7

1. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni, o którym mowa w § 4, w szczególności:
  - działalność budowlaną i remontową na potrzeby własne i osób trzecich,
  - usługi inwestycyjne, w tym powiernictwo i nadzór inwestycyjny na potrzeby własne i osób trzecich,
  - działalność gospodarczą mającą na celu nabywanie nieruchomości,
  - działalność w dziedzinie rynku kapitałowego w celu uzyskania odsetek od pożyczek, wkładów oszczędnościowych i środków na rachunkach bankowych, obligacji, udziałów i akcji w spółkach prawa handlowego oraz innych papierach wartościowych.
2. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji zadań określonych w ust. 1.
3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

## 2. CZŁONKOWIE , ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

### 2.1. Członkostwo w Spółdzielni

#### § 8

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”; lub
  - 5) będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 u.s.m.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 u.s.m. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r.– Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

#### § 8<sup>1</sup>

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) nabycia ekspektatywy własności;
  - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
  - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
  - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 u.s.m., w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 u.s.m., jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 u.s.m., złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
  - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 u.s.m., w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 u.s.m., jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia

umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;

2. Przepisy § 8 ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17<sup>19</sup> u.s.m., lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup> u.s.m.
3. Członkiem spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1. u.s.m. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.
4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu, albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym.

Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni

#### § 9

1. Osoba fizyczna jest przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile spełnia jedno z następujących wymagań:
  - 1) małżonek jest członkiem Spółdzielni,
  - 2) spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa,
  - 3) przypadło jej, wskutek śmierci małżonka, lokatorskie prawo do lokalu przysługujące uprzednio obojgu małżonkom,
  - 4) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską (tzn. zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu) byłego członka Spółdzielni, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub nie dokonania czynności określonych Statutem,
  - 5) nabyła własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
  - 6) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
  - 7) oczekuje ustanowienia, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią:
    - a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
    - b) *skreślony*,
    - c) prawa odrębnej własności lokalu,

- 8) nabyła ekspektatywę odrębnej własności lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji.
2. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia jedno z następujących wymagań:
- 1) oczekuje na ustanowienie na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią prawa odrębnej własności lokalu.
  - 2) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.

#### § 10

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę), liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat, o których mowa w § 112, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

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

#### § 11

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu (najemcę lokalu w budynku przejętym przez Spółdzielnię od przedsiębiorstwa państwowego) jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona w formie pisemnej pod rygorem nieważności i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych – członków Spółdzielni ich nazwę i siedzibę. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
2. *Skreślony.*
3. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 9.
4. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
5. Uchwała o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu 1 miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia .
6. 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 m-cy od dnia jego wniesienia.

**2.3. *skreślony***

1. *skreślony.*

2. *skreślony.*

**2.4. *Uprawnienia członków***

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów samorządowych Spółdzielni o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
- 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
- 4) prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad tych organów, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
- 5) prawo zgłaszania projektów uchwał i poprawek w trybie określonym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i Statucie,
- 6) prawo do zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
- 7) *skreślony,*
- 8) prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń i urządzeń danego budynku oraz usług i świadczeń Spółdzielni,
- 9) prawo używania przez czas nieoznaczony lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu uzyskanego na podstawie przydziału lub umowy,
- 10) prawo żądania przeniesienia własności lokalu mieszkalnego, do którego przysługiwało mu spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu ,
- 11) prawo przeglądania rejestru członków, z zastrzeżeniem Ustawy o Ochronie Danych Osobowych,
- 12) prawo żądania przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego,
- 13) prawo uzyskania własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu zgodnie z zawartą ze Spółdzielnią umową o budowę tego lokalu,



- 14) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 15) prawo uzyskania od organów Spółdzielni informacji o działalności Spółdzielni, jej wynikach oraz zamierzeniach,
  - 16) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 17) prawo zaskarżania do sądu wysokości zmiany opłat,
  - 18) prawo osobistego składania wyjaśnień na posiedzeniach organów rozpatrujących jego sprawę wskutek odwołania,
  - 19) prawo do ujawnienia w księdze wieczystej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
  - 20) prawo do uzyskiwania zaświadczeń o stanie prawnym i technicznym oraz wielkości zajmowanego lokalu,
  - 21) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu.
2. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 nie obejmują treści protokółów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych albo tajemnicę handlową.
  3. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 4, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni na poziomie faktycznych kosztów.
  - 3<sup>1</sup>. Statut Spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni, jeżeli dostęp do nich będzie zagwarantowany tylko członkom Spółdzielni.
  4. Członek, zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w ust. 1, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów.
  5. *skreślony*
  6. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

## 2.5. Obowiązki Członków

### § 15

Członek obowiązany jest w szczególności:

- 1) przestrzegać i wykonywać postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) *skreślony*,
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego umową,
- 4) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
- 5) *skreślony*,
- 6) współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
- 7) udostępnić lokal 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,
- 8) informować Spółdzielnię o zmianach danych dotyczących osób wspólnie zamieszkałych w lokalu,
- 9) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu,
- 10) uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat co miesiąc z góry zgodnie z §118 ust.1.,
- 11) uczestniczyć w pokrywaniu zobowiązań Spółdzielni, a w szczególności:
  - z tytułu spłaty kredytów i odsetek wynikających m.in. z finansowania prowadzonych przedsięwzięć inwestycyjnych i remontowych,
  - poniesionych a nie zrefundowanych przez Skarb Państwa kosztów połączenia lub podziału nieruchomości,
  - kosztów poniesionych z tytułu oznaczenia poszczególnych nieruchomości obejmujących budynek lub budynki, w których ustanowiono odrębną własność lokali,
- 12) zawiadamiać niezwłocznie Spółdzielnię o zmianach danych zawartych w aktach członkowskich oraz mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze Spółdzielnią,
- 13) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 14) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu,
- 15) zachować w tajemnicy wszelkie dane zawarte w dokumentach udostępnione przez Spółdzielnię w szczególności informacje dotyczące sytuacji finansowej i gospodarczej Spółdzielni oraz zobowiązań wobec jej kontrahentów,
- 16) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni,
- 17) udostępnić lokal w celu instalacji urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów, a także w przypadku wątpliwości prawidłowego odczytu radiowego, umożliwić odczyt urządzeń i kontrolę ich sprawności,

- 18) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego, osobę wykonującą świadectwo charakterystyki energetycznej, wykonania innych czynności zgodnych z obowiązującymi przepisami prawa.

## **2.6. Ustanie członkostwa**

### § 16

#### 1. 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, o której mowa w art. 18 u.s.m.
  - 7) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej – jej ustania.
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust.1 u.s.m. i art. 26 u.s.m..
3. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

### § 17

1. Właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.  
Za porozumieniem stron okres wypowiedzenia może być skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

### § 18

*skreślony*

### § 19

Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego zawinionych może być pozbawiony członkostwa w drodze postępowania sądowego przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.

### § 20

1. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:

- 1) *skreślony,*
  - 1<sup>1</sup>) *skreślony,*
  - 2) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,
  - 3) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
  - 4) *skreślony,*
  - 5) *skreślony,*
  - 6) zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
  - 7) utracił uprawnienia w wyniku orzeczenia sądowego,
  - 8) posiadający 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, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię,
  - 9) posiadający własność lokalu w nieruchomości, do zarządzania której na mocy art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię.
2. *skreślony.*
  3. *skreślony.*

§ 21

*skreślony*

§ 22

*skreślony*

### **3. skreślony**

§ 23

*skreślony*

#### 4 . TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

##### § 24

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) *skreślony*,
- 3) *skreślony*,
- 4) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 5) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

##### § 25

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

#### **4.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego**

##### § 26

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy o której mowa w ust. 1 między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

5. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
6. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w §112 Statutu.
7. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni – osoby prawnej.

#### § 26<sup>1</sup>

1. Spółdzielnia może ustanowić na rzecz członka ponownie przyjętego do Spółdzielni nowe spółdzielcze lokatorskie prawo do zajmowanego lokalu, jeśli ustały przyczyny będące podstawą pozbawienia członkostwa i wygaśnięcia prawa do lokalu mieszkalnego, a żadna z osób uprawnionych, o których mowa w §32 ust. 1 nie wystąpiła z roszczeniem o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania.
2. Przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek obowiązany jest uregulować zadłużenie z tytułu opłat za używanie lokalu i zwrócić koszty sądowe poniesione przez Spółdzielnię, jeżeli takie występują.

#### § 27

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) określenie wielkości lokalu, termin oddania lokalu oraz termin i wysokość wpłat na wkład mieszkaniowy,
  - 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w ust. 1 pkt 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie lokatorskiego prawa do lokali wniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.

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

#### § 28

1. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w §26<sup>1</sup>, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 2, które miały wspólnie z osobą, o której mowa §27, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, nie zwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1.
4. Osoba o której mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w §27.
5. 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.

#### § 29

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i Statucie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m., za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m., nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiszczył wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

## § 30

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
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.

## § 31

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojemu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. *skreślony.*
3. *skreślony.*

§ 31<sup>1</sup>

*skreślony*

## § 32

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 29 roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. *skreślony.*
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzyga sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m.

5. *skreślony.*
6. *skreślony.*

## § 33

Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osoby 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.



## § 34

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego, z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

**4.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu**

## § 35

1. *skreślony*
2. *skreślony*
3. *skreślony*
4. *skreślony*
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. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 u.s.m. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

## § 36

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. *skreślony*
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.

5. Zbycie prawa do części lokalu jest niedopuszczalne, chyba że zbywana część odpowiada kryteriom samodzielnego lokalu.
6. 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.

§ 37

*skreślony*

§ 38

*skreślony*

§ 39

*skreślony*

§ 40

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§ 41

*skreślony*

§ 42

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 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, przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 43

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 112, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 44

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.

2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 80 ust. 2 Statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

#### § 45

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

#### § 46

*skreślony*

#### § 47

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na spadkobiercę lub spadkobierców, a osoby te zalegają długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czynią korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

Z żądaniem, o którym mowa wyżej występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

2. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

#### § 48

Osoba prawna może przejąć własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeżeli jest wierzycielem hipotecznym. W tym wypadku własnościowe prawo do lokalu wygasa z upływem 6 miesięcy od dnia przejęcia tego prawa przez wierzyciela, chyba że wierzyciel przed upływem tego terminu wskaże osobę, której zbył prawo.

#### § 49

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lub we własność domu jednorodzinnego.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

#### 4.3. Odrębna własność lokalu

##### § 50

1. Z osobą, ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy po wybudowaniu lokalu o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać co najmniej:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - 5) *skreślony*,
  - 6) *skreślony*,
  - 7) *skreślony*,
  - 8) *skreślony*.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

##### § 51

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 50, powstaje roszczenie, zwane dalej „ekspektatywa własności lokalu”. Ekspektatywa własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

##### § 52

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w § 50, lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba o której mowa w § 50, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 50 bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe lub poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

## § 53

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 50, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesiące po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesiące od uzyskania takiego pozwolenia.

Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 50, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 112 Statutu.

## § 54

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

## § 55

1. *skreślony*
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta z zastrzeżeniem art. 3 u.s.m.

## § 56

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

## § 57

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Stosuje się odpowiednio Art. 42 ustawy Prawo Spółdzielcze.

## § 58

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.

#### **4.4. Najem lokali**

##### § 59

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno – użytkowe lub brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
5. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

##### § 59<sup>1</sup>

Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni mają zastosowanie przepisy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

##### § 60

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże wolne w sensie prawnym.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu użytkowego przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Tryb i warunki wynajmu lokali, dobór najemców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
5. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zlokalizowanego poza budynkiem mieszkalnym zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.

## 5. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW

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

#### § 61

1. Kolejność zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów, a następnie według zgłoszonych wniosków o zawarcie umowy o budowę lokalu i gotowość pokrywania kosztów budowy lokalu.
2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do uzyskania w budynkach nowobudowanych:
  - spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - prawa odrębnej własności lokalu.
3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do podpisania 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. 2 i 3 członek powiadamiany jest pisemnie.
5. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 i 3 przez członków, Spółdzielnia przedkłada te oferty innym osobom.  
Przyjęcie tych osób w poczet członków następuje w kolejności daty złożenia wniosków przez te osoby.

#### § 61<sup>1</sup>

*skreślony*

#### § 61<sup>2</sup>

*skreślony*

#### § 62

*skreślony*

### 5.2. Zamiana lokali

#### § 63

*skreślony*

#### § 64

*skreślony*

#### § 65

*skreślony*

#### § 66

*skreślony*

#### § 67

*skreślony*

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

### 6.1. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu nowo budowanego

#### § 68

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
  - 4) inne postanowienia określone w statucie.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust.1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

#### § 68<sup>1</sup>

Osoba ubiegająca się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu albo w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

#### § 68<sup>2</sup>

Członek, uzyskujący prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

#### § 69

*skreślony*

#### § 69<sup>1</sup>

*skreślony*



## § 70

*skreślony*§70<sup>1</sup>*skreślony*

## § 71

*skreślony***6.2. *skreślony***

## § 72

*skreślony*

## § 73

*skreślony*

## § 74

*skreślony*

## § 75

*skreślony*

## § 76

*skreślony*

## § 77

*skreślony*

## § 78

*skreślony***6.3. *Rozliczenia z tytułu wkładu w razie wygaśnięcia prawa do lokalu***

## § 79

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w §27 ust. 1 pkt 1 Statutu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy.  
Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w §112 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu.

4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### § 80

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 u.s.m.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
  - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
  - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m., a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

#### § 81

1. 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. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 u.s.m. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu,

wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

§ 81<sup>1</sup>

*skreślony*

§ 81<sup>2</sup>

*skreślony*

## 7. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

### 7.1. Zasady ogólne

#### § 82

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia:
  - 1) *skreślony*
  - 2) przeniosła na członka własność lokalu.
2. *skreślony*
  - 1) *skreślony*,
  - 2) *skreślony*.

#### § 83

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

#### § 84

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu na odrębną własność.

#### § 85

*skreślony*

#### § 86

*skreślony*

#### § 87

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.
2. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do określenia przedmiotu odrębnej własności lokali powinny być rozliczane na podstawie zasad określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

#### § 88

1. Członek lub najemca wnoszący zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę tytułu, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.
2. W przypadku własności lokalu termin, o którym mowa w ust. 1, nie może być dłuższy niż 6 miesięcy od zawiadomienia członka lub najemcy o rozpatrzeniu wniosku o przeniesienie własności lokalu.

#### § 89

*skreślony*

## § 90

1. Jeśli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. *skreślony*

## § 91

Wszystkie umowy są zawierane pod rygorem nieważności na piśmie.

**7.2. *skreślony***

## § 92

*skreślony*

## § 93

*skreślony*

## § 94

Warunki finansowe przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności określone w § 95 nie dotyczą mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie Ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 1996 r. nr 5 poz. 32 z późniejszymi zmianami). W takim przypadku przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

**7.3. *Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego***

## § 95

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w § 27 ust. 1 pkt 1 Statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2,
  - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
  - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 112 Statutu,

2. *skreślony.*
3. *skreślony.*

## § 96

*skreślony*

§ 96<sup>1</sup>

W wypadku przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wpływy, o których mowa w § 95 Statutu, przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal.

## § 97

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.

## § 98

1. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 95, 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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.
2. Osoba, która na podstawie ustawy może żądać ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu, w razie bezczynności Spółdzielni może wystąpić do sądu z powództwem na podstawie art. 64 Kodeksu cywilnego w związku z art. 1047 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego. Pozew wolny jest od opłaty sądowej, zaś koszty postępowania sądowego pokrywa Spółdzielnia.

***7.4. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu.***

## § 99

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
  - 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 §112.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust.1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

## § 100

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu, 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.

## § 101

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

## § 102

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24<sup>1</sup> ust. 2 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. nr 124 poz. 1361 i nr 125 poz. 1368 oraz z 2002 r. nr 169 poz. 1387).

## § 103

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

## § 104

*skreślony*

## 8. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

### 8.1. Zasady ogólne

#### § 105

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego w interesie swoich członków.

#### § 106

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
2. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenia tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie dla nieruchomości dla której będą przeznaczone środki finansowe pochodzące z tego kredytu i wymaga pisemnej zgody wszystkich członków Spółdzielni, których prawa do lokalu związane są z tą nieruchomością oraz wszystkich współwłaścicieli.

#### § 107

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
2. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu i ocenie zgodnie z ustawą o rachunkowości.
3. Wyboru podmiotu badającego i oceniającego sprawozdanie finansowe Spółdzielni dokonuje każdorazowo Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.

#### § 108

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
  - 1) fundusz udziałowy – środki zgromadzone na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze, tj. na dzień 9 września 2017 r.
  - 2) fundusz zasobowy
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych
  - 4) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych
  - 5) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych
  - 6) fundusz celowy.
2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Odpisy na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.



## § 109

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy z zastrzeżeniem § 114 ust. 2 Statutu.

## § 110

1. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni można przeznaczyć na fundusz remontowy, fundusz zasobowy, pokrycie kosztów poniesionych przez członków na gospodarce zasobami mieszkaniowymi oraz na inną działalność statutową Spółdzielni.
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego a następnie z funduszu remontowego.

### **8.2. Inwestycje mieszkaniowe**

## § 111

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.
4. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesiące od dnia oddania budynku do użytkowania.

### **8.3. Zarządzanie nieruchomościami**

## § 112

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 24<sup>1</sup> lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24<sup>1</sup> lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami)
4. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania

wody, kosztów dostawy zimnej wody i odbioru ścieków oraz dostawy innych usług komunalnych przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.

5. *skreślony*.
6. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody przez wnoszenie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
7. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnej. Osoby te nie mają prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.
8. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalone według zasad określonych w umowach najmu. Najemca obowiązany jest także do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.
9. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów z działalności, której lokale te służą.
10. Opłaty, o których mowa w ust. 4-9 mogą być wykorzystane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.

#### § 113

1. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w §112 ust. 1 są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.
2. Zaliczkowe opłaty użytkowników, o których mowa w § 112 ustalane są na podstawie:
  - 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
  - 2) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali.
3. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz regulaminu rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

4. Regulamin rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi powinien zawierać w szczególności:
- a) w zakresie eksploatacji
    - 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 (1 m<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.
  - b) w zakresie gospodarki cieplnej
    - 1) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
    - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,
    - 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
    - 4) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu,
    - 5) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
    - 6) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania zwrotu pokrycia niedoboru.
5. Mieszkańcy nieruchomości mają prawo uczestniczyć w przetargach dotyczących remontów ich nieruchomości i współdecydować o wyborze wykonawców.

#### § 114

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a zaliczkowo pobranymi opłatami użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego.

Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzania ścieków, jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.

3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2 jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.

#### § 115

1. Okres rozliczeniowy kosztów dostawy ciepła do lokali określa Rada Nadzorcza.

2. Różnica między faktycznymi kosztami dostawy ciepła a zaliczkowo pobranymi od użytkowników lokali opłatami za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.

W przypadku nadpłaty - Spółdzielnia zwraca różnicę użytkownikowi lokalu.

W przypadku nadwyżki kosztów – użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić różnicę w terminie określonym przez Spółdzielnię.

3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2, jest dokonywane odrębnie dla każdego budynku lub węzła cieplnego.

#### § 116

1. Do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wewnątrz lokalu w zakresie napraw i wymiany zalicza się:
  - 1) instalację centralnego ogrzewania bez grzejników, zaworów termostatycznych i podzielników,
  - 2) instalację ciepłej i zimnej wody do zaworu odcinającego wraz z wodomierzami,
  - 3) piony kanalizacji sanitarnej, bez wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej,
  - 4) instalację gazową do zaworu odcinającego,
  - 5) elementy konstrukcji balkonów i loggii.
2. Naprawa uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy użytkownika lub osób z nim zamieszkałych obciąża użytkownika tego lokalu.
3. Naprawy i wymiany w lokalu nie wymienione wyżej obciążają użytkownika lokalu.

#### § 117

1. Finansowanie remontów jest realizowane w ramach tworzonego przez Spółdzielnię funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo – finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości:
  - 1) ewidencję wszystkich wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach,
  - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3 u.s.m.; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
3. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo – finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 5 lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (np: docieplenia budynków, wymiana instalacji itp.).

#### § 117<sup>1</sup>

Finansowanie remontów określonych w § 117 może być realizowane odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) naliczanymi w danej nieruchomości odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
- 2) należną danej nieruchomości częścią innych przychodów funduszu remontowego,

- 3) kredytem zaciągniętym na potrzeby danej nieruchomości spłacanym odpisami na fundusz remontowy naliczanymi w następnych latach.
- 4) należnymi pożytkami z nieruchomości wspólnej.

#### § 118

1. Opłaty, o których mowa w § 112 wnosi się co miesiąc z góry do dnia 20 każdego miesiąca. Opłaty wnoszone po 20-tym, ale do końca danego miesiąca nie są zaliczane do zaległości w opłatach eksploatacyjnych oraz opłatach za centralne ogrzewanie, wodę i śmieci.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właścicieli niebędących członkami Spółdzielni, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Termin ten dotyczy podwyżek opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić użytkowników lokali co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat.
4. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
5. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
6. Za opłaty, o których mowa w § 112, solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
  - 2) skreślony.
7. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkania lub faktycznego korzystania z lokalu.

#### § 119

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 znajdujące 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 Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności 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 ustala Walne Zgromadzenie.

#### § 120

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane 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.
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.

#### § 120<sup>1</sup>

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
  - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni,
  - 3) odczytów wodomierzy i podzielników kosztów centralnego ogrzewania.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
5. Jeżeli rodzaj remontu lub zamierzonej modernizacji budynku w rozumieniu ust. 4 tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania naprawy lub

modernizacji, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.

6. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni albo właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
7. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 6 i 7, jest lokal zamienny w rozumieniu Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. nr 71, poz. 733 oraz 2002 r. nr 113, poz. 984 i nr 168, poz. 1383).
8. Sposób rozliczenia kosztów związanych z usunięciem awarii lub niezbędnymi pracami remontowymi określa Regulamin rozliczania kosztów GZM i ustalania opłat za używanie lokali.

#### **8.4. Samorządy Mieszkańców Budynków**

##### § 121<sup>1</sup>

1. Pełnoletni mieszkańcy oraz osoby prawne posiadające prawa do lokali w danej nieruchomości budynkowej zwanej dalej „budynkiem” mogą wybrać spośród siebie – lub odwołać poszczególnych jego członków - Samorząd Mieszkańców Budynku zwany dalej „Samorzędem”. Mieszkańcy nie mający zdolności do czynności prawnych oraz mający ograniczoną zdolność do czynności prawnych a także osoby prawne biorą udział w czynnościach związanych z Samorzędem przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
2. Samorząd liczy od 2 do 3 osób. W budynkach wieloklatkowych w skład Samorządu może wchodzić więcej osób według zasady: maksymalnie jeden przedstawiciel z każdej klatki schodowej budynku.
3. Zebranie mieszkańców w celu wyboru Samorządu lub zmiany jego składu zwołuje się na wniosek 1/10 liczby mieszkańców posiadających prawa do lokalu w danym budynku lub z inicjatywy Zarządu Spółdzielni.
4. Członkowie Samorządu wybierani są przez osoby, o których mowa w ust. 1, w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.  
Kadencja członka Samorządu wynosi 4 lata. Zebranie mieszkańców o których mowa w ust. 1 może określić inny czas trwania kadencji.
5. W głosowaniach obowiązuje zasada: jedno mieszkanie – jeden głos.

##### § 121<sup>2</sup>

1. Mandat członka Samorządu wygasa z upływem okresu, na jaki został wybrany, albo z chwilą odwołania przez mieszkańców, o których mowa w §121<sup>1</sup> ust.1.
2. Utrata mandatu następuje również na skutek rezygnacji lub utraty prawa do lokalu w danym budynku.
3. Członek Samorządu może być odwołany w każdym czasie zwykłą większością głosów.

Samorząd może zajmować się sprawami dotyczącymi budynku oraz jego bezpośredniego otoczenia, a w szczególności takimi jak:

1. Wnioskowanie i opiniowanie potrzeb remontowych i bieżącej konserwacji budynku w ramach posiadanych środków finansowych naliczonego na budynek funduszu remontowego.
2. Udział w przetargach na roboty remontowe dla danego budynku
3. Udział w przeprowadzaniu okresowych przeglądów stanu technicznego budynku oraz najbliższego otoczenia.
4. Zapoznanie się z rocznym rozliczeniem kosztów eksploatacji budynku, kosztów centralnego ogrzewania i zużycia wody oraz przedstawianie Zarządowi Spółdzielni propozycji w tym zakresie.
5. Zgłaszanie administracji Spółdzielni informacji o nieprawidłowej eksploatacji budynku.
6. Udział w komisjach odbioru robót remontowych.
7. Opiniowanie wniosków dotyczących zmiany funkcji lokalu, przeznaczenia pomieszczeń użytkowych w budynku oraz proponowanych przez Zarząd opłat za indywidualne korzystanie z majątku wspólnego danego budynku.
8. Zgłaszanie wniosków w sprawie zarządzania budynkiem.
9. Przestrzeganie regulaminu porządku domowego i zasad współżycia mieszkańców.

§ 121<sup>4</sup>

Szczegółowy sposób działania Samorządu oraz sprawy organizacyjne określają mieszkańcy budynku.



## **9. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

### **9.1. Zasady ogólne**

#### § 122

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 również w głosowaniu tajnym.
3. Do wybieralnych organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko oddane za, przeciw i wstrzymujące uchwały.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

### **9.2. Walne Zgromadzenie**

#### § 123

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Z uwagi na to, że liczba członków Spółdzielni przekracza 500, Walne Zgromadzenie dzieli się na części.
3. 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.
4. skreślony

#### § 124

1. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnictwo jest szczególne i mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego art. 98-109.
2. Członek może być obecny i brać udział tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia. Nie dotyczy to członków Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
- 2<sup>1</sup> Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać m.in. imię i nazwisko pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka oraz być podpisane w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwa.

3. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
4. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.  
Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
5. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
- 5<sup>1</sup> Ekspert oznacza specjalistę powoływanego do wydania orzeczenia w sprawach spornych, osobę uznawaną za autorytet w jakiejś dziedzinie, osobę, która posiada dogłębną wiedzę w danej dziedzinie.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć zaproszeni goście.

#### § 125

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu 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 lub rozdysponowania nadwyżek,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) *skreślony*,
- 10) uchwalanie Statutu i jego zmian,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni do lub ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) *skreślony*,
- 13) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej.
- 14) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.
- 15) ustalanie zasad udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków.

## § 126

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej jednej dziesiątej członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadku wskazanym w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby pierwsza jego część mogła się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.
6. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem, co najmniej na 7 dni przed terminem Zebrania.

## § 127

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części:
  - wszyscy członkowie Spółdzielni,
  - związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
  - Krajowa Rada Spółdzielcza.

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.
2. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborach Rady Nadzorczej zawiadomienie powinno zawierać informację, że kandydatów na członków Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni w okresie od otrzymania zawiadomienia o terminie i porządku obrad Walnego Zgromadzenia do 15 dni przed rozpoczęciem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

Zgłoszenie musi być dokonane na piśmie w godzinach urzędowania Spółdzielni i powinno zawierać:

  - nazwisko i imię oraz adres osoby zgłaszającej,
  - nazwisko i imię oraz adres kandydata na członka Rady,
  - oświadczenie kandydata o wyrażeniu zgody na kandydowanie z ewentualną charakterystyką swojej osoby,
  - wykaz co najmniej 10 osób popierających kandydata z adresem i podpisem.

W przypadku składania kandydatur liczy się data wpływu do Spółdzielni, a nie data nadania na Poczcie.

Zgłoszenie kandydatury do Rady Nadzorczej traktowane jest jako oświadczenie woli mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego art. 61.

3. Zawiadomienia przekazuje się za pośrednictwem poczty polskiej lub dostarcza się je wszystkim członkom Spółdzielni do skrzynek na listy zamontowanych na klatkach schodowych, albo - na pisemne żądanie członka Spółdzielni zawierające imię, nazwisko, adres oraz adres skrzynki poczty elektronicznej – za pośrednictwem poczty elektronicznej.
4. Kandydaci zgłoszeni do Rady Nadzorczej mają prawo uczestniczyć w każdej części Walnego Zgromadzenia i odpowiadać na zadawane pytania, mają również prawo własnej prezentacji trwającej nie dłużej niż 3 minuty.

#### § 128

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 4, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych.

#### § 129

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i sposób określony w Statucie.  
Głosowanie odbywa się jawnie. Na żądanie 1/5 liczby obecnych na częściowym Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
4. Warunek, o którym mowa w ust. 3 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków

lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.

5. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.

Większość kwalifikowana wymagana jest:

- 1) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni,
- 2) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
- 3) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
- 4) 3/4 głosów dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni.

#### § 130

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia spośród członków wybierane jest odrębne prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium Walnego Zgromadzenia.

#### § 131

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybierane są zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
  - 1) Komisja skrutacyjna w składzie 3 osób. W przypadku wyborów do Rady Nadzorczej w skład Komisji skrutacyjnej nie mogą wchodzić osoby bliskie kandydata.  
Do zadań Komisji należy:
    - a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych – członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych lub nie mających zdolności do czynności prawnych,
    - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
    - c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.
  - 2) *skreślony*
  - 3) Inne komisje w miarę potrzeby.
2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
3. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
4. Przewodniczący Komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
5. Protokoły Komisji przekazywane są sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.

#### § 132

1. Po przedstawieniu spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.  
Czas wystąpienia w dyskusji nie może trwać dłużej niż 3 minuty.

2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielany poza kolejnością.
4. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Zgromadzenia odbiera mu głos.
5. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
- 5<sup>1</sup> W przypadku rażącego naruszenia zachowania spokoju osoby uprawnionej do udziału w danej części Walnego Zgromadzenia na wniosek Przewodniczącego Zebrania osoba ta zostanie wyproszona z sali obrad.
6. W sprawach formalnych przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
  - a) sposobu głosowania,
  - b) głosowania bez dyskusji,
  - c) zakończenia dyskusji,
  - d) zamknięcia listy mówców,
  - e) zarządzenia przerwy.
7. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
8. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.
9. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie niezależnie od zgłaszanych wniosków, oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.

#### § 132<sup>1</sup>

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.
3. Każda uchwała poddana głosowaniu na danej części Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

#### § 132<sup>2</sup>

1. Każda część Walnego Zgromadzenia może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej części Walnego Zgromadzenia nie dłuższy niż 30 dni.

2. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanej części Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków na co najmniej 7 dni przed dniem odbycia przerwanej części Walnego Zgromadzenia.

#### § 133

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia w ciągu 7 dni sporządza się protokół, który podpisują: przewodniczący i sekretarz Zebrania.
2. W ciągu 10 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia Zarząd Spółdzielni zwołuje Kolegium w składzie: Przewodniczący i Sekretarz oraz Przewodniczący Komisji skrutacyjnej wszystkich części Walnego Zgromadzenia, które na podstawie protokołów tych zebrań autoryzuje treść podjętych uchwał oraz potwierdza, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte. Kolegium na czas obrad wybiera przewodniczącego. Protokół tego posiedzenia podpisują przewodniczący i sekretarz poszczególnych części Walnego Zgromadzenia. Protokół ten stanowi integralną część dokumentacji Walnego Zgromadzenia.
3. O podjętych uchwałach i wynikach wyborów do Rady Nadzorczej zawiadamia Członków Spółdzielni na tablicy ogłoszeń na klatkach schodowych Zarząd w ciągu 7 dni po posiedzeniu Kolegium.
4. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
5. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia wraz z protokołem Kolegium przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.
6. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.
7. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia dla potrzeb sporządzenia protokołu może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

#### § 134

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Kandydat do Rady Nadzorczej na dzień upływu terminu zgłoszenia kandydatury na członka Rady Nadzorczej nie może mieć zaległości w opłatach i innych należności wobec Spółdzielni.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby:
  - 1) pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej,
  - 2) *skreślony*,
  - 3) będące pracownikami Spółdzielni.
  - 4) skazane prawomocnym wyrokiem sądu za przestępstwo umyślne.Wybór takich osób do Rady Nadzorczej jest nieważny.

4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
5. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni w trybie określonym w Statucie.
6. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie, lista ta jest poddawana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.
7. Osoby, o których mowa w ust.6 nie mogą kandydować do Prezydium Zgromadzenia i Komisji Skrutacyjnej.
8. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji skrutacyjnej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
9. Głosujący stawia znak „X” w kratce przy nazwiskach kandydatów, na których głosuje.
10. Głos jest nieważny, jeżeli:
  - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd,
  - b) karta wyborcza jest przekreślona,
  - c) zawiera więcej nazwisk przy których widnieje znak „X” niż miejsc w Radzie Nadzorczej.
11. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
12. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
13. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w Statucie Spółdzielni.
14. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów decyduje staż członkowski (nr rejestru członkowskiego).

#### § 134<sup>1</sup>

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, o ile w porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie przewidzianym w Statucie, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

#### § 134<sup>2</sup>

Wybory delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości odbywa się odrębnie dla każdego kandydata w sposób jawny.

#### § 134<sup>3</sup>

Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób jawny. Na żądanie 1/5 liczby obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne.



§ 134<sup>4</sup>

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz jej wszystkie organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z ustawą i postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 134<sup>5</sup>

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

**9.3. Rada Nadzorcza**

## § 135

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

## § 136

Rada Nadzorcza składa się z 9 członków wybieranych w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie wg zasad określonych w § 134 Statutu, z zastrzeżeniem dalszych odmiennych postanowień Statutu.

## § 137

Kadencja członka Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano jego wyboru do Rady Nadzorczej, do Walnego Zgromadzenia odbywanego po 3 latach od wyborów, które dokonuje wyboru członków Rady na następną kadencję.

## § 138

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.

Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
- 2) zrzeczenia się mandatu,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 4) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.

## § 139

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat w przypadkach określonych w §138 Statutu, dokonuje się wyboru nowego członka Rady Nadzorczej na najbliższym Walnym Zgromadzeniu. Mandat ten wygasa z upływem kadencji Rady Nadzorczej.

## § 140

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
  - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
  - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
  - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie zaciągnięcia i zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 6) *skreślony*,
- 7) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 8) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 9) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 11) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,

- 12) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
  - 13) uchwalanie regulaminu Zarządu,
  - 14) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
  - 15) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
  - 16) uchwalanie regulaminu porządku domowego,
  - 17) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
  - 17<sup>1</sup>) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania we Wrzesińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej we Wrześni,
  - 17<sup>2</sup>) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów zakupu zimnej wody i odprowadzania ścieków, energii ciepłej na potrzeby podgrzania wody we Wrzesińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej we Wrześni,
  - 18) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
  - 19) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie (§ 126 ust. 5),
  - 20) *skreślony*,
  - 21) *skreślony*,
  - 22) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
  - 23) uchwalanie regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 24) uchwalanie regulaminu postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo – usługowe,
  - 25) uchwalanie regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom (przetargi),
  - 26) uchwalanie regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
  - 27) uchwalanie regulaminu komisji Rady,
  - 28) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez związek, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajową Radę Spółdzielczą i nadzór nad wykonywaniem wniosków polustracyjnych,
  - 29) wybór podmiotu badającego i oceniającego sprawozdanie finansowe Spółdzielni na wniosek Zarządu,
  - 30) ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
  - 31) podejmowanie uchwał w sprawie zarządzania przez Spółdzielnię nieruchomością nie stanowiącą jej mienia,
  - 32) wybór delegata na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

#### § 141

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej po wyborach zwołuje Zarząd Spółdzielni w celu jej ukonstytuowania. Obrady otwiera najstarszy członek Rady.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej może być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

#### § 142

W posiedzeniach Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu i zaproszeni goście.

#### § 143

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną, Komisję Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi oraz może powołać inne komisje stałe i czasowe.
2. Przewodniczący Rady Nadzorczej i przewodniczący stałych komisji Rady stanowią Prezydium Rady Nadzorczej.
3. Prezydium i komisje Rady mają charakter pomocniczy dla Rady Nadzorczej i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

#### § 144

1. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej co najmniej na 7 dni przed posiedzeniem Rady. Każdy członek Rady Nadzorczej może zgłosić przewodniczącemu Rady wniosek o wniesienie konkretnej sprawy do porządku obrad najbliższego posiedzenia.
2. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady, określonego Statutem Spółdzielni.

#### §144<sup>1</sup>

1. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują jedno wynagrodzenie za uczestnictwo w posiedzeniach plenarnych Rady Nadzorczej, posiedzeniach Prezydium Rady Nadzorczej oraz Komisji Rady Nadzorczej niezależnie od ilości tych posiedzeń w danym miesiącu, z tym zastrzeżeniem, że w przypadku nie odbycia żadnego posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej w danym miesiącu, wynagrodzenie nie przysługuje.

2. Wynagrodzenie to wynosi:

- |                                  |      |
|----------------------------------|------|
| 1) dla Przewodniczącego Rady     | 50 % |
| 2) dla Przewodniczących Komisji  | 45 % |
| 3) dla pozostałych członków Rady | 40 % |

minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

3. *skreślony.*

§144<sup>2</sup>

1. Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o zawieszeniu w prawach Członka Rady Nadzorczej który:
  - 1) został skazany prawomocnym wyrokiem sądu za przestępstwo z chęci zysku lub innych niskich pobudek,
  - 2) działa niezgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, postanowieniami statutu Spółdzielni, regulaminu Rady Nadzorczej lub uchwałami organów Spółdzielni,
  - 3) systematycznie uchyla się od pracy w Radzie Nadzorczej, a zwłaszcza był nieobecny na trzech kolejnych posiedzeniach Rady Nadzorczej bez usprawiedliwienia,
  - 4) ujawnił informację pozyskaną w związku z pełnioną funkcją,
  - 5) wykorzystuje wiedzę zdobytą z tytułu pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej do działania na szkodę Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza wnioskuje do zwyczajnego Walnego Zgromadzenia o odwołanie Członka Rady Nadzorczej, który został zawieszony przez Radę Nadzorczą.

## §145

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

**9.4. Zarząd**

## § 146

1. Zarząd składa się z dwóch osób: prezesa i jego zastępcy.
2. Członków Zarządu wybiera Rada Nadzorcza.
3. Rada Nadzorcza może ogłosić konkurs na obsadę całego Zarządu lub tylko niektórych stanowisk. W takim przypadku Rada Nadzorcza określa warunki konkursu, podaje je do wiadomości w prasie lokalnej oraz na stronie Internetowej Spółdzielni.
- 3a. Komisję konkursową stanowi Prezydium Rady Nadzorczej, natomiast ostatecznego wyboru osoby albo osób na stanowiska objęte konkursem dokonuje Rada Nadzorcza spośród wszystkich kandydatów spełniających kryteria konkursu.
4. Rada Nadzorcza może odwołać członka Zarządu w każdym czasie większością co najmniej 50% + 1 głosów ważnie oddanych.  
Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
5. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę.
6. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

## § 147

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie w interesie członków wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:

- 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni,
  - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
  - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
  - 4) *skreślony*,
  - 5) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
  - 6) *skreślony*,
  - 7) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
  - 7<sup>1</sup>) zawieranie umów najmu lokali oraz dzierżawy gruntów,
  - 8) sporządzanie projektów planów gospodarczych,
  - 9) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 10) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 11) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 13) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 14) udzielanie pełnomocnictw,
  - 15) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

#### § 148

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

#### § 149

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

#### § 150

Zarząd może za zgodą Rady Nadzorczej udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

### **9.5. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu**

#### § 151

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku następuje czasowe zawieszenie w pełnieniu czynności członka Rady na okres pełnienia funkcji członka Zarządu. Po zakończeniu okresu oddelegowania pełnienie czynności w Radzie zostaje automatycznie przywrócone.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako właściciele lub współwłaściciele lub członkowie władz przedsiębiorstw prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
  - 1) podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
  - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
6. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej lub Zarządu zakazu konkurencji określonego w ust. 4 – Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
7. Rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej dokonuje najbliższe zwyczajne Walne Zgromadzenie.

#### § 152

1. Członek Rady Nadzorczej i Zarządu winny czynu lub zaniechania, przez które Spółdzielnia poniosła szkodę, odpowiada za nią osobiście.
2. Członek Zarządu, Rady oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

### **9.6. skreślony**

#### § 153

*skreślony*

#### § 154

*skreślony*

§ 155

*skreślony*

§ 156

*skreślony*



**9<sup>1</sup> . PRZEPISY KARNE**§156<sup>1</sup>

1. Kto, będąc członkiem Zarządu Spółdzielni, pełnomocnikiem, albo likwidatorem, wbrew obowiązkowi dopuszcza do tego, że Spółdzielnia:
  - 1) nie udostępnia członkowi Spółdzielni odpisów oraz kopii dokumentów, o których mowa w §14 ust. 1 pkt 4,
  - 2) nie rozlicza kosztów budowy lokalu w terminach, o których mowa w § 27 albo § 50 ust. 2 - podlega karze grzywny.
2. W sprawach o czyny, o których mowa wyżej orzekanie następuje w trybie przepisów Kodeksu postępowania w sprawach o wykroczenia.

## 10. LUSTRACJA

### § 157

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie budowania budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów ich budowy oraz w okresie likwidacji corocznie poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. Jeżeli Spółdzielnia nie podda się badaniu lustracyjnemu przewidzianemu w ust. 1, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza przeprowadza z własnej inicjatywy badanie lustracyjne działalności Spółdzielni na jej koszt.

### § 158

Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub 1/5 członków Spółdzielni.

### § 158<sup>1</sup>

Celem lustracji jest:

- 1) sprawdzenie przestrzegania przez Spółdzielnię przepisów prawa i postanowień Statutu.
- 2) zbadanie przestrzegania przez Spółdzielnię prowadzenia przez nią działalności w interesie ogółu członków,
- 3) kontrola gospodarności, celowości i rzetelności realizacji przez Spółdzielnię jej celów ekonomicznych, socjalnych oraz kulturalnych, wskazywanie członkom na nieprawidłowości w działalności organów Spółdzielni,
- 4) udzielanie organizacyjnej i instruktażowej pomocy w usuwaniu stwierdzonych nieprawidłowości oraz w usprawnieniu działalności Spółdzielni.

### § 159

1. Lustratora wyznacza związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza.
2. Lustrator obowiązany jest zawiadomić Radę Nadzorczą i Zarząd o rozpoczęciu lustracji. Członkowie Rady uprawnieni są do uczestniczenia w lustracji.
3. Lustrator uprawniony jest do przeglądania ksiąg i wszystkich dokumentów Spółdzielni oraz do bezpośredniego sprawdzania jej stanu majątkowego, a organy Spółdzielni i jej pracownicy obowiązani są do udzielania mu żądanych wyjaśnień i wszelkiej pomocy.

### § 160

1. Z czynności lustracyjnych lustrator sporządza protokół, który składa Radzie Nadzorczej i Zarządowi Spółdzielni. Protokół sporządzony przez lustratora ma moc dokumentu urzędowego.
2. Na podstawie protokołu z lustracji przeprowadzający ją związek rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza opracowuje wnioski polustracyjne oraz przekazuje je Zarządowi i Radzie Nadzorczej.
3. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

4. Zarząd obowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokoły lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.
5. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

## 11. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

### § 162

*skreślony*

### § 163

*skreślony*

### § 164

W zakresie łączenia się Spółdzielni z inną spółdzielnią, podziału Spółdzielni, likwidacji i upadłości Spółdzielni oraz odpowiedzialności karnej stosuje się odpowiednie przepisy Prawa spółdzielczego.

### § 165

Członek Spółdzielni, któremu z dniem 9 września 2017 r., czyli dniem wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w spółdzielni.

### § 166

1. Osobie, która przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje do Spółdzielni roszczenie o ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli po dniu wejścia w życie ustawy tj. po 8 września 2017 r. spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust.1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

### § 167

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