

# **S T A T U T**

## **SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W GRODZISKU WIELKOPOLSKIM**

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

#### § 1.

1. Nazwa Spółdzielni brzmi:  
*Spółdzielnia Mieszkaniowa w Grodzisku Wielkopolskim.*  
Nazwa skrócona: *Spółdzielnia.*
2. Siedzibą *Spółdzielni* jest miasto Grodzisk Wlkp.  
Os. Wojska Polskiego 25.
3. Czas trwania *Spółdzielni* jest nieograniczony.

#### § 2.

1. *Spółdzielnia* działa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.
2. *Spółdzielnia* jest członkiem Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych Rzeczypospolitej Polskiej z siedzibą w Warszawie.
3. *Spółdzielnia* może być członkiem innego Związku lub Stowarzyszenia zrzeszającego spółdzielnie mieszkaniowe w celu reprezentowania ich interesów, a także innych organizacji społecznych i gospodarczych.

#### § 3.

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie statutu oraz:

- 1) ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze,
- 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zwanej dalej *ustawą*,
- 3) innych obowiązujących ustaw,
- 4) regulaminów uchwalonych przez jej organy.

#### § 4.

Celem spółdzielni mieszkaniowej, zwanej dalej *Spółdzielnią*, jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych,

a także lokali o innym przeznaczeniu oraz w miarę możliwości innych potrzeb wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu.

## § 5.

1. Przedmiotem działalności *Spółdzielni* jest:
  - 1) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 2) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
  - 3) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
  - 4) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
  - 5) realizacja projektów budowlanych związanych z wnoszeniem budynków,
  - 6) roboty budowlane związane z wnoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
  - 7) działalność obiektów kulturalnych.
2. Powyższy przedmiot działalności *Spółdzielni* realizuje poprzez:
  - 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie *Spółdzielni*,
  - 2) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków *Spółdzielni*,
  - 3) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków,
  - 4) wynajmowanie lokali mieszkalnych,
  - 5) wynajmowanie lokali użytkowych,
  - 6) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków *Spółdzielni* spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali,
  - 7) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków *Spółdzielni* odrębnych własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 8) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 9) nabywanie terenów potrzebnych *Spółdzielni* na własność lub w użytkowanie wieczyste,
  - 10) zagospodarowanie terenów na potrzeby członków *Spółdzielni*.

## § 6.

Dla realizacji zadań określonych w § 5 statutu *Spółdzielni*:

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną w zakresie budownictwa mieszkaniowego,

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

#### § 7.

*Spółdzielnia* zarządza nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

#### § 8.

1. *Spółdzielnia* prowadzi inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio realizacją celu działania *Spółdzielni*, o którym mowa w § 4 statutu w następującym zakresie:
  - 1) prowadzi wykonawstwo własne w zakresie inwestycji, remontów i konserwacji oraz innych usług,
  - 2) prowadzi działalność handlową i usługową,
  - 3) prowadzi obrót nieruchomościami w interesie swoich członków oraz na rzecz innych osób fizycznych i prawnych,
  - 4) prowadzi działalność ciepłowniczą w zakresie produkcji, dystrybucji i sprzedaży ciepła.
2. *Spółdzielnia* może prowadzić inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania *Spółdzielni* oraz tworzyć i przystępować do innych organizacji gospodarczych dla realizacji zadań statutowych. 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.

#### § 9.

1. *Spółdzielnia* buduje lub nabywa budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
2. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom niebędącym członkami *Spółdzielni*.
3. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 1 i 2 jest Walne Zgromadzenie.

## 2. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI.

### 2.1. Członkostwo w Spółdzielni.

#### § 10.

1. Członkiem *Spółdzielni* jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwanej dalej „ekspektatywą własności”, lub
  - 5) będąca założycielem *Spółdzielni*, z zastrzeżeniem *art. 3 ust. 9 ustawy*.
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*. 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 1982r. – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w *Spółdzielni*.

#### § 11.

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 § 73 ust. 3 statutu, w przypadkach przewidzianych w § 73 ust. 1 statutu, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w § 73 ust. 1 statutu, 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 § 73 ust. 3 statutu, w przypadkach przewidzianych w § 73 ust. 1 statutu, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,
  - 7) wpisania *Spółdzielni* do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami *Spółdzielni*.
2. Przepisy § 10 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>9</sup> ustawy* lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w *art. 27<sup>1</sup> ustawy*.
  3. Członkiem *Spółdzielni* może być najemca, o którym mowa w *art. 48 ust. 1 ustawy*. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.
  4. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem *Spółdzielni*, z zastrzeżeniem ust. 8 z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni *Spółdzielnię* o nabyciu prawa.
  5. Jeżeli okoliczności określone w ust. 1 i 4 zaistniały przed 09.09.2017r. osoba nie będąca członkiem nabywa członkostwo z dniem 09.09.2017r.
  6. W przypadkach określonych w § 10 ust. 1, 2 i 3 statutu Zarząd *Spółdzielni* na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków (kopii potwierdzonej przez pracownika *Spółdzielni* za zgodność odpisu z oryginałem) stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
  7. Członek *Spółdzielni* jest zobowiązany poinformowania *Spółdzielni* w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności określonych w § 10 ust. 1, 2, 3 oraz § 11 ust. 1.

8. 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*.

## § 12.

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający:
  - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę;
  - 2) adres i rodzaj lokalu z zasobach *Spółdzielni*, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
  - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej jej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
  - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
  - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących w lokalu o którym mowa w punkcie 2;
  - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres e-mail;
  - 7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1;
  - 8) wysokość wniesionych udziałów;
  - 9) zmiany danych określonych w punktach 1-8;
  - 10) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków;
  - 11) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.
2. Członek *Spółdzielni*, jego małżonek i wierzyciel członka lub *Spółdzielni* ma prawo przeglądać rejestr w obecności pracownika *Spółdzielni*.

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

## § 13.

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków *Spółdzielni* właściciela lokalu (najemcę lokalu w budynku przejętym przez *Spółdzielnię* od przedsiębiorstwa państwowego) jest złożenie deklaracji

- członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imiona i nazwisko datę i miejsce urodzenia, adres lokalu w zasobach *Spółdzielni*, miejsce zamieszkania ewentualnie adres do korespondencji, stan cywilny, pesel osoby fizycznej, numer telefonu oraz adres e-maila, w odniesieniu do osób prawnych – członków *Spółdzielni* ich nazwę i siedzibę, NIP. Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
2. Organem *Spółdzielni* właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd *Spółdzielni*.
  3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
  4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 10 ust. 1.
  5. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków *Spółdzielni* powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
  6. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.
  7. Członek *Spółdzielni* nie wnosi od 09.09.2017r. wpisowego i udziałów.
  8. Jeżeli udział był wniesiony przez członka *Spółdzielni* przed 09.09.2017r. to w przypadku ustania członkostwa był członek *Spółdzielni* może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały w kwocie nominalnej.
  9. W przypadku śmierci członka spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
  10. Zwrot, o którym mowa w ust. 8 i 9 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem oraz w wypadku, gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat *Spółdzielni*.
  11. *Spółdzielnia* zwraca udział z zastrzeżeniem ust. 10 w terminie miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
  12. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

13. Roszczenie o wypłatę udziałów ulega przedawnieniu z upływem 3 lat. Kwoty roszczeń, które uległy przedawnieniu, przelewane są na fundusz zasobowy.

### 2.3. Prawa członków.

#### § 14.

1. Członkowi *Spółdzielni* przysługuje:
  - 1) prawo udziału w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika,
  - 2) czynne i bierne prawo wyborcze do organów *Spółdzielni*,
  - 3) prawo brania czynnego udziału w życiu *Spółdzielni* i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
  - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w *ustawie* i statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 5) prawo do otrzymania w sposób wskazany w *ustawie* i statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
  - 6) prawo żądania w trybie określonym w *ustawie* oraz w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
  - 7) prawo żądania w trybie określonym w *ustawie* i statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
  - 8) prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w *ustawie* i statucie,
  - 9) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w *ustawie* i statucie,
  - 10) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
  - 11) prawo otrzymania kopii uchwał organów *Spółdzielni* i protokołów obrad organów *Spółdzielni*,
  - 12) prawo żądania odpisu obowiązującego statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów,
  - 13) prawo przeglądania rejestru członków,
  - 14) prawo do otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez *Spółdzielnię* z osobami trzecimi,
  - 15) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy *Spółdzielni*,



- 16) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń *Spółdzielni*,
  - 17) prawo zawarcia ze *Spółdzielnią* umowy o budowę lokalu w trybie określonym statutem,
  - 18) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem,
  - 19) prawo żądania zawarcia umowy:
    - a) przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
    - b) przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
    - c) przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
  - 20) 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*,
  - 21) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
  - 22) korzystanie z innych praw określonych w statucie.
2. Odpis statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie.
  3. Koszt wydania kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 11 i 14 statutu, ponosi członek występujący o te odpisy. Wysokość kosztów określa Rada Nadzorcza.
  4. Członek zainteresowany otrzymaniem kopii lub zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w ust. 1, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz tych dokumentów. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 7 dni.
  5. *Spółdzielnia* może pobierać opłaty manipulacyjne za czynności dokonywane na wniosek członków albo osób nie będących członkami *Spółdzielni* we wszystkich sprawach, co do których zgłoszone zostały wnioski. Wysokość tych opłat ustalana jest przez Radę Nadzorczą.
  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 siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy (art. 18 § 3 Prawa spółdzielczego).

## 2.4. Obowiązki członków.

### § 15.

Członek obowiązany jest:

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów *Spółdzielni*,
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
- 3) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie *Spółdzielni*,
- 4) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez *Spółdzielnię*,
- 5) zawiadamiać *Spółdzielnię* o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 6) zawiadamiać *Spółdzielnię* o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
- 7) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 8) dbać o dobro i rozwój *Spółdzielni* oraz poszanowanie mienia *Spółdzielni* i o jej zabezpieczenie,
- 9) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody,
- 10) niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,
- 11) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 12) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 13) zawiadomić *Spółdzielnię* o zmianie danych (zmiana nazwiska, adresu zamieszkania, adresu do korespondencji),
- 14) uzyskać zgodę *Spółdzielni* na zmianę przeznaczenia lokalu lub jego części na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),

- 15) uzyskać zgodę *Spółdzielni* na wykonanie prac wewnątrz lokalu mających związek ze stanem konstrukcyjno-technicznym budynku oraz instalacjami lub układem funkcjonalnym,
- 16) uzyskać zgodę Zarządu *Spółdzielni* na zamianę spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny,
- 17) utrzymywać swój lokal w należyłym stanie technicznym i estetycznym,
- 18) zawiadamiać *Spółdzielnię* o zbyciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
- 19) zawiadamiać *Spółdzielnię* o zbyciu prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
- 20) zawiadamiać *Spółdzielnię* o zbyciu ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
- 21) wykonywać inne obowiązki określone w statucie *Spółdzielni*.

## **2.5. 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 § 85 statutu.
2. Członkostwo w *Spółdzielni* ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 ustawy.
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. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków *Spółdzielni* ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.

2. Osobę prawną będącą członkiem *Spółdzielni* skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

### **3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.**

#### § 18.

Od uchwał podjętych w sprawie między członkiem, a *Spółdzielnią* członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

#### § 19.

1. Od uchwał Zarządu podjętych w pierwszej instancji członek może odwołać się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania uchwały. Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
2. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

#### § 20.

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem zebrania.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

#### § 21.

1. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże

przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

2. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

#### § 22.

Od decyzji w sprawach wniosków i skarg skierowanych do organów *Spółdzielni* członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

#### § 23.

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu, powinny być rozpatrzone w ciągu 28 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, decyzja Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy. Stanowisko Rady Nadzorczej podjęte w trybie odwoławczym jest ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

#### § 24.

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu 3 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od otrzymania pisma. Odwołanie to powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

## § 25.

1. *Spółdzielnia* doręcza korespondencję za pośrednictwem poczty lub przez swoich pracowników.  
W przypadku gdy korespondencja nie wymaga potwierdzenia odbioru uznaje się ją za doręczoną po włożeniu do oddawczej skrzynki pocztowej.
2. Doręczenia korespondencji dokonuje się w mieszkaniu, w miejscu pracy lub tam, gdzie się adresata zastanie.
3. Pismo zwrócone wobec niezgłoszenia przez osobę zainteresowaną zmiany podanego przez nią adresu – pozostawia się w aktach sprawy ze skutkiem doręczenia.
4. Pismo, którego doręczenie zostało awizowane przez urząd pocztowy – wobec niemożności jego doręczenia – i zwrócone jako nie podjęte w terminie – uznaje się za doręczone adresatowi.
5. O ile doręczenie następuje na adres wskazany przez osobę zainteresowaną inny niż adres lokalu jej przysługującego, wówczas *Spółdzielnia* będzie uprawniona do żądania zwrotu kosztów doręczenia korespondencji na adres wskazany przez osobę zainteresowaną. Wysokość tych kosztów ustalana jest przez Radę Nadzorczą.

## 4. ORGANY SPÓŁDZIELNI.

### § 26.

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. Tryb zwoływania posiedzeń organów *Spółdzielni* oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

## § 27.

1. Członkowie innych niż Zarząd organów otrzymują wynagrodzenie w wysokości:
  - a) przewodniczący Rady Nadzorczej 30 %
  - b) z-ca przewodniczącego Rady Nadzorczej,  
sekretarz Rady Nadzorczej oraz przewodniczący Komisji 25 %
  - c) członkowie Rady Nadzorczej 20 %minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust.1 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka organu w każdym posiedzeniu w danym miesiącu.
3. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, członkom organu nie przysługuje.

### 4.1. Walne Zgromadzenie.

## § 28.

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem *Spółdzielni*.

## § 29.

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. Chwila odczytania listy pełnomocnictw jest wskazywana w porządku obrad.
2. 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 Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.

Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.

4. Członkowie niemający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
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.
6. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisaniu listy obecności oryginału pełnomocnictwa.
7. Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosujemy przepisy kodeksu cywilnego.

### § 30.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków *Spółdzielni*, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
3. udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
4. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności *Spółdzielni* oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
5. podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
6. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
7. podejmowanie uchwał w sprawie udzielenia zgody na podział nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym i zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej,
8. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowanie z nich,
9. oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką *Spółdzielnia* może zaciągnąć,
10. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się *Spółdzielni*, podziału *Spółdzielni* oraz likwidacji *Spółdzielni*,



11. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
12. uchwalanie zmian statutu,
13. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia *Spółdzielni* ze związku rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
14. wybór delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym *Spółdzielnia* jest zrzeszona,
15. wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
16. uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.

### § 31.

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) 1/10 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia, przez organy *Spółdzielni* zwołuje je związek rewizyjny w którym *Spółdzielnia* jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt *Spółdzielni*.
7. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do związku rewizyjnego, w którym *Spółdzielnia* jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

### § 32.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem Zebrania:
  - członkowie *Spółdzielni*,
  - Związek Rewizyjny, w którym *Spółdzielnia* jest zrzeszona,
  - Krajowa Rada Spółdzielcza.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań

i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

3. Zawiadomienie przekazuje się na piśmie, poprzez dostarczenie do oddawczych skrzynek pocztowych lub dostarcza się listownie na wskazany adres.

Zawiadomienie zwrócone na skutek niezgłoszenia przez członka zmiany adresu ma moc prawną doręczenia.

### § 33.

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia 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 posiedzeniem 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. Uzupelniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie *Spółdzielni* oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie *Spółdzielni*.

### § 34.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 32 i 33 statutu.
2. Walne Zgromadzenie może odroczyć rozpatrywanie spraw objętych porządkiem obrad do następnego Walnego Zgromadzenia, zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, a także skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków *Spółdzielni*.
4. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziało się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym

Zgromadzeniu. Członkami uczestniczącymi w Walnym Zgromadzeniu są wszyscy członkowie obecni na tym zgromadzeniu, którzy wzięli udział w głosowaniu, niezależnie od tego czy głosowali „za”, „przeciw”, czy wstrzymali się od głosu.

5. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.

Większość kwalifikowana wymagana jest:

- a) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie statutu *Spółdzielni*,
  - b) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
  - c) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia *Spółdzielni*,
  - d) 3/4 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji *Spółdzielni*.
6. W sprawach likwidacji *Spółdzielni*, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej *Spółdzielni*, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu walnego zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
7. Warunek uczestniczenia łącznie co najmniej połowy ogólnej liczby uprawnionych do głosowania określony w ust. 6, nie dotyczy rozwiązania umowy wieczystego użytkowania lub zbycia nieruchomości na inwestycje celu publicznego, określonego w ustawach. Do podjęcia uchwały stosuje się przepisy ust. 4.

### § 35.

- 1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
- 2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

### § 36.

- 1. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów, spośród członków *Spółdzielni* następujące komisje:
  - 1) Komisję mandatowo-skrutacyjną, w składzie 3 osób.  
Do zadań komisji należy:

- a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników członków *Spółdzielni* oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolności do czynności prawnych,
  - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
  - c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego,
- 2) Komisję wyborczą, w składzie 3 osób.  
Do zadań komisji należy sporządzenie listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej, kandydatów na delegata na Zjazd Związku Rewizyjnego lub Kongres Spółdzielczości (Komisja jest wybierana, gdy porządek obrad przewiduje wybór członków Rady Nadzorczej lub delegata),
- 3) Komisję wnioskową w składzie 3 osób.  
Do zadań Komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na:
- wnioski kwalifikujące się do przyjęcia, w takim przypadku należy wskazać organ *Spółdzielni* odpowiedzialny za realizację wniosku,
  - wnioski kwalifikujące się do odrzucenia i przygotowanie projektu uchwały w tym zakresie.
- 4) inne komisje w miarę potrzeby.
2. W prezydium i komisjach Walnego Zgromadzenia mogą pracować jedynie członkowie *Spółdzielni*.
  3. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
  4. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
  5. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
  6. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.

### § 37.

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekroczyć 3 minut.

4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielany poza kolejnością.
5. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku niezastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Zgromadzenia odbiera mu głos.
6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. 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) zamknięcia listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej,
  - f) zarządzenia przerwy.
8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
9. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.
10. Członkowie *Spółdzielni* mogą zgłaszać na piśmie niezależnie od zgłaszanych wniosków, oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.

### § 38.

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący 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 podjęta przez Walne Zgromadzenie powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

4. *Spółdzielnia* prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

### § 39

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w liczbie 7-9 spośród członków *Spółdzielni*.
2. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie *Spółdzielni* oraz osoby niebędące członkami *Spółdzielni*, które biorą udział w Walnym Zgromadzeniu jako pełnomocnicy osób prawnych.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami *Spółdzielni*. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej *Spółdzielni*.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
6. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej, jeśli nie pełnili funkcji członka Rady przez dwie kolejne kadencje.
7. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają do Komisji Wyborczej, członkowie *Spółdzielni*, w terminie ustalonym przez przewodniczącego Zgromadzenia.
8. Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:
  - imienia i nazwiska kandydata,
  - imienia i nazwiska osoby zgłaszającej.
9. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem spraw dotyczących:
  - zatrudnienia w *Spółdzielni*,
  - prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec *Spółdzielni*,
  - pozostawania w sporze sądowym ze *Spółdzielnią*,
  - zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
  - liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej.Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
10. Do zgłoszenia kandydatury członka nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie oraz informacje, o których mowa w ust. 9.
11. Komisja Wyborcza sporządza listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie. Dla zachowania

- zasady reprezentacyjności, lista kandydatów może być podzielona proporcjonalnie do liczby członków zamieszkałych w poszczególnych częściach osiedli.
12. Członkowie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
  13. 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 Mandatowo-Skrutacyjnej.
  14. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
  15. Głos jest nieważny, jeżeli:
    - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż ustalona przez Komisję Wyborczą,
    - b) karta wyborcza jest przekreślona,
    - c) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
  16. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
  17. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów przeprowadza się ponowne wybory spośród tych kandydatów.
  18. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
  19. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w statucie *Spółdzielni*.

#### § 40.

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie § 32 i 33 statutu, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członka Rady Nadzorczej.

#### § 41.

Postanowienia § 39 statutu mają zastosowanie przy wyborach delegatów na Zjazd Związku, w którym *Spółdzielnia* jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości.

#### § 42.

1. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób jawny.
2. Członek Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium może być odwołany w głosowaniu tajnym, w tym wypadku nie stosuje się § 34 statutu.

#### § 43.

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwane Walnego Zgromadzenia.
2. Zarząd jest zobowiązany do zwołania w trybie określonym w § 32 statutu, dokończenia przerwane Walnego Zgromadzenia.

#### § 44.

Zakończenie Walnego Zgromadzenia członków następuje po wyczerpaniu porządku obrad.

#### § 45.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 14 dni od dnia odbycia Zgromadzenia.
3. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków *Spółdzielni*, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym *Spółdzielnia* jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd *Spółdzielni*, co najmniej przez 10 lat.
5. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

#### § 46.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków *Spółdzielni* oraz wszystkie jej organy.
2. O tym czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy *Spółdzielni* albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka może zdecydować wyłącznie sąd,



- w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
3. Każdy członek *Spółdzielni* lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
  4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, *Spółdzielnię* reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W przypadku nieustanowienia pełnomocnictwa sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla *Spółdzielni*.
  5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
  6. 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.
  7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków *Spółdzielni* oraz wszystkich jej organów.

#### § 47.

Sprawy związane z obradowaniem Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane rozstrzyga Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje prezydium Walnego Zgromadzenia.

### **4.2. Rada Nadzorcza.**

#### § 48.

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością *Spółdzielni*.
2. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków *Spółdzielni*.
3. Jeżeli członkiem *Spółdzielni* jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem *Spółdzielni*, upoważniona przez osobę prawną.
4. Rada Nadzorcza składa się z 7-9 członków.

O liczebności Rady Nadzorczej decyduje każdorazowo Walne Zgromadzenie – w trakcie obrad i obowiązuje przez całą kadencję.

5. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
6. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
7. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami *Spółdzielni*.

Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej *Spółdzielni*.

#### § 49.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - a) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu,
  - b) zrzeczenia się mandatu, które staje się skuteczne po dojściu do wiadomości Walnego Zgromadzenia,
  - c) ustania członkostwa w *Spółdzielni*,
  - d) odwołania pełnomocnictwa przez osobę prawną.

#### § 50.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
  - 2) nadzór i kontrola działalności *Spółdzielni* poprzez:
    - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez *Spółdzielnię* jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez *Spółdzielnię* praw jej członków,
    - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów *Spółdzielni* i jej członków,
  - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości, nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej oraz ustanowienia użytkowania lub służebności nieruchomości,

- 4) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków *Spółdzielni*, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej *Spółdzielni*,
- 7) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 8) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między *Spółdzielnią*, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez *Spółdzielnię* w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie *Spółdzielni* przy tych czynnościach; do reprezentowania *Spółdzielni* wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
- 10) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego *Spółdzielni*,
- 11) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania *Spółdzielni* w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie zmiany przeznaczenia nieruchomości wspólnej,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej,
- 14) podejmowanie uchwał w sprawie rozbudowy, nadbudowy nieruchomości wspólnej,
- 15) podejmowanie uchwał w sprawie dokonywania podziału nieruchomości wspólnej,
- 16) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jeden lokal,
- 17) podejmowanie uchwał w sprawie podziału lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość na dwa odrębne lokale,
- 18) uchwalanie zasad gospodarki finansowej *Spółdzielni*,
- 19) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
- 20) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
- 21) uchwalanie regulaminu postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo-usługowe,

- 21) uchwalanie regulaminu zlecenia robót, dostaw i usług obcym wykonawcom,
  - 22) uchwalanie regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
  - 23) uchwalanie regulaminu porządku domowego, czystości i współżycia w nieruchomościach,
  - 24) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła oraz wnoszenia opłat z tego tytułu,
  - 25) uchwalanie regulaminu Zarządu,
  - 26) uchwalanie regulaminu komisji Rady,
  - 27) uchwalanie innych regulaminów nie zastrzeżonych dla właściwości innych organów *Spółdzielni*.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników *Spółdzielni* wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku *Spółdzielni*.

#### § 51.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe oraz dokonuje wyboru prezydium komisji.
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej, mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów *Spółdzielni* czy jej służb etatowych.

#### § 52.

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności – jego zastępca, co najmniej raz na kwartał.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie czterech tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej (łącznie z projektami uchwał) co najmniej na 3 dni przed posiedzeniem Rady.

4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności, co najmniej połowy składu Rady, określonego statutem Spółdzielni.
5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.
6. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia, w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.

#### § 53.

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

### 4.3. Zarząd.

#### § 54.

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

#### § 55.

1. Zarząd składa się z trzech członków, w tym prezesa i jego zastępcy.
2. Członków Zarządu wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
4. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać umiejętności kierowania i organizowania pracy *Spółdzielni* oraz legitymować się wyższym wykształceniem, stosownie do powierzonych obowiązków, o 5 letnim doświadczeniu na stanowisku samodzielnym w tym zakresie.

#### § 56.

1. Rada Nadzorcza podejmuje decyzję, z którymi członkami Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy.
2. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w *Spółdzielni* Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.

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

#### § 57.

1. Do zakresu działania Zarządu należy:
  - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków *Spółdzielni*,
  - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
  - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
  - 4) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
  - 5) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
  - 6) zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów,
  - 7) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
  - 8) prowadzenie gospodarki *Spółdzielni* na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 9) zabezpieczenie majątku *Spółdzielni*,
  - 10) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 11) udzielanie pełnomocnictw,
  - 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 13) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 14) współdziałanie z samorządem terytorialnym i jednostkami administracji publicznej, organizacjami spółdzielczymi, społecznymi oraz z innymi organizacjami,
  - 15) prowadzenie innych spraw, które nie zostały zastrzeżone dla innych organów *Spółdzielni*.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

#### § 58.

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez prezesa Zarządu, a w jego nieobecności – przez zastępcę prezesa, w miarę potrzeb, nie rzadziej niż raz w miesiącu.
2. Warunki podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalany przez Radę Nadzorczą.

## § 59.

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

## § 60.

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

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

## § 61.

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 członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
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 wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorstw prowadzących działalność konkurencyjną wobec *Spółdzielni*. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4 – Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
6. Zarząd w terminie 2 miesięcy zwołuje posiedzenie Walnego Zgromadzenia w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

## § 62.

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

## § 63.

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

## 5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI.

### § 64.

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków *Spółdzielni* może:

- 1) ustanawiać na rzecz osób ubiegających się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność *Spółdzielni*,
- 2) ustanawiać na rzecz osób ubiegających się o ustanowienie odrębnej własności, prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność *Spółdzielni*,
- 3) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność *Spółdzielni*.

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

#### § 65.

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego *Spółdzielni* zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie *Spółdzielni*.



2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność *Spółdzielni*.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa, a *Spółdzielnią* umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 15 pkt. 3 statutu.
7. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
8. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
9. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz osoby prawnej.
10. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody *Spółdzielni*, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz *Spółdzielni*, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia *Spółdzielni* o tej czynności.
11. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

## § 66.

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie *Spółdzielni*, przysługuje roszczenie do *Spółdzielni* o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci *Spółdzielni* całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.

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.

### § 67.

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.

### § 68.

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

### § 69.

1. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 67 statutu, 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 w § 67 statutu, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o którym mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do *Spółdzielni* i zawarcie umowy.
3. Osoba, o której mowa w ust. 2 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 67 statutu.

### § 70.

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 § 15 pkt 3 statutu, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, *Spółdzielnia* może w trybie procesu żądać 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 § 15 pkt 3 statutu, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek *Spółdzielni* uiści wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3,

spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego *Spółdzielnia*, z zastrzeżeniem § 66 i 73 statutu, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
6. *Spółdzielnia* nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
  - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w § 66 statutu;
  - 2) osoba, o której mowa w § 73 ust. 1 statutu, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

#### § 71.

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają *Spółdzielnię*, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia *Spółdzielni* o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 15 pkt 3 statutu.

#### § 72.

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.  
Nie narusza to uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
2. Małżonek, o którym mowa w ust. 1 w umowie przeniesienia własności zobowiązuje się do dokonania rozliczeń bezpośrednio z ewentualnymi spadkobiercami.

#### § 73.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub

w przypadkach, o których mowa w § 70 ust. 1-3 statutu, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego 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. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez *Spółdzielnię* terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje *Spółdzielnia*. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym *Spółdzielnię*. Do momentu zawiadomienia *Spółdzielni* o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 15 pkt 3 statutu.

#### § 74.

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

#### § 75.

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 mieszkaniowego 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.

## **5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.**

### § 76.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbyte spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbyte samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie *Spółdzielni*.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

### § 77.

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem *Spółdzielni*, z zastrzeżeniem § 10 i 11 statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie *Spółdzielnię* o nabyciu prawa.

### § 78.

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

### § 79.

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

### § 80.

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 15 pkt. 3 statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, *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 na wniosek Rady Nadzorczej.

### § 81.

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

### § 82.

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.

### § 83.

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 lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.
2. W przypadku 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 ze spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

### § 84.

Przepisy art. 17<sup>1</sup> ust. 6, art. 17<sup>2</sup> ust. 1, 3, 4 i 6, art. 17<sup>6</sup>, art. 17<sup>7</sup>, art. 17<sup>9</sup>-17<sup>13</sup> i art. 17<sup>16</sup>-17<sup>18</sup> ustawy stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garaży wolnostojących.

### **5.3. Odrębna własność lokalu.**

### § 85.

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu *Spółdzielnia* zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na 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) inne postanowienia określone w statucie.



### § 86.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 85 statutu, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

### § 87.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez *Spółdzielnię* lub osobę, o której mowa w § 85 statutu.
2. *Spółdzielnia* może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 85 statutu, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 85 statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

### § 88.

Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

### § 89.

1. *Spółdzielnia* ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 85 statutu, albo nabywcy ekspektatywy własności, odrębną własność lokalu w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka *Spółdzielni* ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy, 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 § 15 pkt.3 statutu.

#### § 90.

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

#### § 91.

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.

#### § 92.

*Spółdzielnia* nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom *ustawy*, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, z zastrzeżeniem § 10 i 11 statutu.

#### § 93.

Właściciel lokalu niebędący członkiem *Spółdzielni* może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 47 statutu stosuje się odpowiednio.

#### § 94.

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

uciażliwym, 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.

#### § 95.

Przepisy § 85-94 statutu stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

### 5.4. Najem lokalu.

#### § 96.

1. *Spółdzielnia* może wynajmować lokale mieszkalne:
  - a) wybudowane specjalnie z przeznaczeniem na wynajem,
  - b) inne mieszkania uprzednio wynajmowane.
2. *Spółdzielnia* może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom *Spółdzielni* i osobom niebędącym członkami *Spółdzielni*.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom *Spółdzielni*.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom *Spółdzielni* może przedłożyć oferty innym osobom.
5. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
6. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 97.

Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność *Spółdzielni* mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

#### § 98.

1. *Spółdzielnia* może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.

2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez *Spółdzielnię* z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej. Zasady i warunki zawierania tych umów określa Rada Nadzorczą.
4. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. Zgoda taka nie jest wymagana dla realizacji uprawnień najemców, a także najemców pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, którzy ponieśli w pełnym zakresie koszty budowy lokalu, wynikających z art. 39 ustawy.

## **6. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW.**

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

#### § 99.

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. W kolejności ustalonej zgodnie z ust. 1 osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa do lokalu ma prawo do podpisania 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. Członkostwo tych osób powstaje z chwilą nabycia

roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo z chwilą nabycia ekspektatywy własności.

#### § 100.

*Spółdzielnia* nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:

- 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w § 66 statutu,
- 2) osoba, o której mowa w § 73 ust. 1 statutu, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

#### § 101.

*Spółdzielnia* nie przenosi odrębnej własności lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Dla takich lokali, w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, *Spółdzielnia* może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt. 1 i 3 ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

#### § 102.

1. Odzyskany przez *Spółdzielnię* lokal, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo może być przez *Spółdzielnię* zadysponowany na rzecz członka albo osoby ubiegającej się o prawo odrębnej własności lokalu na warunkach ustanawiania prawa odrębnej własności lokalu.
2. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie krótszym niż 30 dni, licząc od dnia jego zamknięcia, przeprowadza się drugi przetarg, w którym Rada Nadzorcza może obniżyć cenę wywoławczą lokalu ustaloną przy ogłoszeniu pierwszego przetargu. Cenę wywoławczą w drugim przetargu można

ustalić w wysokości niższej niż wartość lokalu, jednak nie niższej niż 70% tej wartości.

4. Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie krótszym niż 30 dni licząc od dnia jego zamknięcia, Rada Nadzorcza może wyrazić zgodę na zbycie lokalu w drodze rokowań. Przy ustalaniu warunków kolejnych przetargów stosuje się zasady obowiązujące przy organizowaniu drugiego przetargu.
5. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 15 pkt. 3 statutu.

### § 103.

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*. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nabyte przez *Spółdzielnię*, na mocy art. 17<sup>12</sup> ustawy, *Spółdzielnia* powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

## 6.2. Zamiana lokali.

### § 104.

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

### § 105.

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

§ 106.

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

§ 107.

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

**7. ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA TYTUŁU PRAWNEGO DO LOKALU.**

§ 108.

1. Osoba, o której mowa w § 67 ust. 1 statutu, 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 § 67 ust. 1 statutu, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budowy do użytkowania.

§ 109.

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.

### § 110.

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.

## **7.1 Rozliczenie z tytułu wkładu w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.**

### § 111.

1. W przypadku 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 § 67 ust. 1 pkt 1 statutu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli *Spółdzielnia* skorzysta 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 § 15 pkt 3 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. 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.
4. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1, jest opróżnienie lokalu.

### § 112.

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 § 67 ust. 2 statutu.
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 nie opróżnienia lokalu.
  3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt.1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 15 pkt 3 statutu, 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.

### § 113.

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 ustawy*. Jeżeli jednak należność, jest ustalona w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

## **8. PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI.**

### **8.1. Zasady ogólne.**

#### § 114.

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony do żądania by *Spółdzielnia* przeniosła na niego własność lokalu.
2. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest uprawniony do żądania by *Spółdzielnia* przeniosła na niego własność lokalu.

#### § 115.

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, albo ponieśli je jego poprzednicy prawni *Spółdzielnia* jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu.

#### § 116.

*Spółdzielnia* zawiera umowę, o której mowa w § 114 i § 115 statutu, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub *Spółdzielnia* nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni. Powyższy termin może nie zostać zachowany, jeżeli na jego wydłużenie mają wpływ procedury wynikające z innych ustaw.

#### § 117.

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności lokalu oraz koszty

sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego *Spółdzielnia* dokonuje przeniesienia własności lokalu.

### § 118.

W przypadku lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, spłata przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu, o której mowa w § 119 pkt. 1, podlega odprowadzeniu przez spółdzielnię mieszkaniową do Funduszu Dopłat, o którym mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2002r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej.

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

### § 119.

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 ten lokal części zobowiązań *Spółdzielni* związanych z budową, o których mowa w § 67 ust. 1 pkt 1 statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego *Spółdzielni* wraz z odsetkami, a jeżeli *Spółdzielnia* skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez *Spółdzielnię* do budżetu państwa;
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 15 pkt 3 statutu.

### § 120.

Po śmierci członka *Spółdzielni*, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 119 statutu, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem *Spółdzielni*. W tym wypadku nie stosuje się *art. 15 ust. 6 ustawy* oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności

lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka *Spółdzielni*.

### § 121.

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

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

### § 122.

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 przez niego:

- 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 § 15 pkt 3 statutu.

### § 123.

Po śmierci członka *Spółdzielni* albo osoby niebędącej członkiem *Spółdzielni*, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 122 statutu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka *Spółdzielni* lub osobę niebędącą członkiem *Spółdzielni*, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

### § 124.

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do

domu jednorodzinnego w *Spółdzielni* w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24<sup>1</sup> ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece.

#### § 125.

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.

#### **8.2.3. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego na rzecz członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego.**

#### § 126.

Na pisemne żądanie członka *Spółdzielni*, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, *Spółdzielnia* jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich:

- 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 § 15 pkt 3 statutu.

#### **8.3. Przekształcenie najmu lokalu użytkowego oraz pracowni twórców.**

#### § 127.

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, *Spółdzielnia* jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę:

- 1) spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej,
- 2) oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

## § 128.

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 127 statutu, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem *Spółdzielni*. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

## 9. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.

### 9.1. Zasady ogólne.

## § 129.

*Spółdzielnia* prowadzi działalność na zasadach rachunku gospodarczego przy zapewnieniu korzyści członkom *Spółdzielni*.

## § 130.

*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.

## § 131.

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

## § 132.

1. Fundusze *Spółdzielni* stanowią:
  - 1) fundusz zasobowy,
  - 2) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

2. *Spółdzielnia* tworzy następujące fundusze celowe:
  - a) fundusz remontowy, jednolity i wspólny dla wszystkich zarządzanych nieruchomości,
  - b) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
3. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
4. *Spółdzielnia* posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze tj. na dzień 09 września 2017r.
5. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej *Spółdzielni*, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

### § 133.

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy, z zastrzeżeniem § 143 ust. 4 statutu.

### § 134.

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.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej *Spółdzielni* może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

### § 135.

1. Nadwyżkę bilansową *Spółdzielni* przeznacza się na:
  - a) zwiększenie funduszu zasobowego,
  - b) zwiększenie funduszu remontowego,
  - c) działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
  - d) sfinansowanie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
  - e) na inne cele określone uchwałą Walnego Zgromadzenia.
2. Stratę bilansową *Spółdzielni* pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a następnie z funduszu remontowego.

## **9.2. Inwestycje mieszkaniowe.**

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

#### § 136.

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 ubiegających się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu, (położenie i powierzchnia lokalu oraz pomieszczeń przynależnych do niego),
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokali w tym źródeł finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
  - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego,
  - 5) inne postanowienia określone w statucie.
3. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wysokości wkładu mieszkaniowego przypadającego na dany lokal, uchwała Rada Nadzorcza.
4. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

### **9.2.2. Prawo odrębnej własności lokalu.**

#### § 137.

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 ubiegających się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w ramach realizowanej inwestycji,
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia



- wysokości kosztów budowy lokalu (rodzaj, położenie i powierzchnia lokalu oraz pomieszczeń przynależnych do niego),
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokali w tym źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
  - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego,
  - 5) inne postanowienia określone w statucie.
3. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wysokości wkładu budowlanego przypadającego na dany lokal, uchwała Rada Nadzorcza.
  4. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy prawa odrębnej własności lokalu następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie *Spółdzielni* o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

### **9.2.3. Dodatkowe wyposażenie lokali.**

#### § 138.

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 trwałe i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem *Spółdzielni*, wymaga zgody *Spółdzielni* wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi.
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.

### **9.3. Zarządzanie nieruchomościami.**

#### § 139.

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*.
3. *Spółdzielnia* może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w *art. 24<sup>1</sup> lub art. 26 ustawy* oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).

#### § 140.

1. Koszty zarządzania nieruchomościami stanowiącymi mienie *Spółdzielni* lub nabyte na podstawie *ustawy* mienie jej członków, finansowane są opłatami, o których mowa w § 147 ust. 1 - 3 statutu.
2. Opłaty o których mowa w ust. 1 mogą być przeznaczone wyłącznie na cele określone w § 147 ust. 1 - 3 statutu.
3. Koszty zarządzania nieruchomościami stanowiącymi mienie *Spółdzielni* lub nabyte na podstawie *ustawy* mienie jej członków, mogą być częściowo finansowane z nadwyżki bilansowej, o której mowa w § 135 ust. 1 lit. d statutu.
4. Zaliczkowe stawki opłat z tytułu użytkowania lokali na sfinansowanie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie:
  - 1) kosztów zależnych od *Spółdzielni* tj. kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz niezależnych od *Spółdzielni* tj. kosztów dostawy mediów ujętych w planach gospodarczo - finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą na dany rok,
  - 2) zasad ustalania i rozliczania kosztów wymienionych w pkt. 1 określonych przez Radę Nadzorczą.

#### § 141.

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat, o których mowa w § 147 ust. 1 - 3 statutu, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości w roku następnym. Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzania ścieków, jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych zainstalowanych w lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali oraz opłaty śmieciowej.
3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2, jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.

## § 142.

1. Okres rozliczeniowy kosztów dostawy energii cieplnej do lokali określa Rada Nadzorcza.
2. Różnica między faktycznymi kosztami dostawy energii cieplnej, a zaliczkowo pobranymi od użytkowników lokali opłatami za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali. W przypadku nadwyżki przychodów nad kosztami – *Spółdzielnia* zwraca różnicę użytkownikowi lokalu. W przypadku nadwyżki kosztów nad przychodami – 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 (zespołu budynków).

## § 143.

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady ustalania i rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (w tym kosztów niezależnych od *Spółdzielni*) powinny zawierać w szczególności:

1. jednostkę organizacyjną rozliczania tych kosztów (nieruchomość, budynek, zespół budynków),
2. fizyczną jednostkę rozliczeniową poszczególnych pozycji kosztów (1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych/podzielnicowych, udział w nieruchomości wspólnej),
3. fizyczną jednostkę rozliczeniową kosztów stałych i zmiennych dostawy energii cieplnej,
4. okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, zmiana ceny),
5. ostateczny termin rozliczenia z użytkownikami lokali mieszkalnych, zwrotu nadpłaty lub żądania pokrycia niedoboru ustalonego po rozliczeniu zaliczkowych opłat i rzeczywiście poniesionych kosztów w okresie rozliczeniowym (energii cieplnej, dostawy wody i odprowadzania ścieków, podgrzania wody, śmieci),
6. zasady stosowania współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikające z położenia lokalu w bryle budynku, wielkości grzejników, przenikania ciepła itp.,
7. zasady udzielania bonifikat użytkownikom lokali z tytułu nienależytego świadczenia usług przez *Spółdzielnię* w ramach pobieranych opłat za używanie lokali,

8. zasady rozliczeń w przypadku braku możliwości dokonania odczytów urządzeń pomiarowych/podzielnikowych,
9. zasady różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe).

#### § 144.

1. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokalu w zakresie:
  - 1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
  - 2) naprawy okien i drzwi,
  - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
  - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
  - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
  - 6) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
2. Naprawy i wymiany określone w ust. 1 obciążają użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat na sfinansowanie kosztów, o których mowa w § 147 ust 1 - 3 statutu.
3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy użytkownika lokalu lub osób z nim zamieszkałych, obciąża użytkownika lokalu.

#### § 145.

Naprawy i wymiany w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości nie wymienionych w § 144 ust. 1 pkt. 1-6 statutu są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

#### § 146.

1. Finansowanie remontów określonych w § 145 statutu jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkalnych według planów gospodarczo - finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą:
  - 1) naliczanymi w danej nieruchomości odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,

- 2) należnymi danej nieruchomości pożytkami z nieruchomości wspólnej,
  - 3) częścią pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej *Spółdzielni*,
  - 4) kredytem zaciągniętym na potrzeby danej nieruchomości.
2. *Spółdzielnia* prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wszystkich wpływów i wydatków funduszu remontowego.
  3. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany gospodarczo – finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 3 lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (docieplenie budynku, wymiwna instalacji itp.).

#### § 147.

1. Członkowie *Spółdzielni*, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w finansowaniu kosztów:
  - związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
  - związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie *Spółdzielni* oraz zobowiązań *Spółdzielni* z innych tytułów,
  - dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody, dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości stałych,
  - innych usług,przez uiszczanie comiesięcznych opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności *Spółdzielni*.
2. Członkowie *Spółdzielni* będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w finansowaniu kosztów:
  - związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
  - związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
  - związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie *Spółdzielni*,
  - dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody, dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości stałych,
  - innych usług,

przez uiszczanie comiesięcznych opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności *Spółdzielni*.

3. Właściciele lokali niebędący członkami *Spółdzielni* są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów:

- związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
- związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody, dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości stałych,
- innych usług,

przez uiszczanie comiesięcznych opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie *Spółdzielni*, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnej.

4. Najemcy lokali wnoszą czynsz najmu oraz opłaty niezależne od właściciela na sfinansowanie kosztów dostawy do lokalu energii cieplnej, gazu, wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych. Wysokość czynszu najmu ustalana jest według zasad określonych w umowach najmu.

5. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego wnoszą odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu oraz opłaty niezależne od właściciela na sfinansowanie kosztów dostawy do lokalu energii cieplnej, gazu, wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.

6. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne *Spółdzielni* finansowane są z przychodów z działalności, której lokale te służą.

#### § 148.

Opłaty, o których mowa w § 146 mogą być wykorzystane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.

## § 149.

1. Opłaty, o których mowa w § 147 wnosi się co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.
2. Od niewpłaconych w terminie należności *Spółdzielnia* pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie przez dłużnika spełnienia świadczenia pieniężnego.
3. O zmianie wysokości opłat *Spółdzielnia* jest zobowiązana powiadomić użytkowników lokali, co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat. Termin ten dotyczy podwyżek opłat na sfinansowanie kosztów zależnych od *Spółdzielni*, zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. O zmianie wysokości opłat na sfinansowanie kosztów niezależnych od *Spółdzielni*, *Spółdzielnia* jest zobowiązana powiadomić użytkowników lokali co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat.
5. Członkowie *Spółdzielni* oraz właściciele nie będący członkami *Spółdzielni*, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na *Spółdzielni*.
6. Za terminowe uiszczanie opłat za używanie lokali solidarnie z członkami *Spółdzielni* oraz z właścicielami nie będącymi członkami *Spółdzielni* odpowiadają osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
7. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
8. Użytkownicy lokali nie mogą samowolnie potrącać z miesięcznych opłat z tytułu używania lokali należności przysługujących im od *Spółdzielni*.

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

## § 150.

1. Członkowie *Spółdzielni* uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez *Spółdzielnię*, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze *Spółdzielnią*.

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

## 10. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.

### § 151.

Członek *Spółdzielni*, któremu w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w *Spółdzielni*.

### § 152.

1. Osobie, która przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017r., utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu nie uiszczania 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 2017r. spłaci *Spółdzielni* całe zadłużenie wynikające z nie uiszczania tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli przed dokonaniem spłaty całego zadłużenia 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 lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasło.

### § 153.

Do wniosków o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu, na podstawie art. 48 ustawy, które zostały złożone przed dniem 23 lutego 2013r. i w wyniku których do dnia wejścia w życie ustawy nie zostało dokonane przeniesienie własności lokalu, stosuje się przepisy znowelizowanej ustawy.



§ 154.

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