

# ***STATUT***

## ***SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ KOMBATANTÓW W GDAŃSKU***

**Test jednolity uchwalony przez Walne Zgromadzenie  
członków Spółdzielni  
uchwałą nr 25/2022 z dnia 23 czerwca 2022 roku**

**GDAŃSK 2022 r.**

## Spis treści

I.	Postanowienia Ogólne oraz cel i przedmiot działalności Spółdzielni.....	3
II.	Członkowie, ich prawa i obowiązki .....	4
	2.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni. ....	6
	2.3. Prawa i obowiązki Członków Spółdzielni .....	6
	2.4. Wpisowe i udziały. ....	8
	2.5. Ustanie członkostwa.....	9
III.	Postępowanie wewnątrzspółdzielcze. ....	9
IV.	Tytuły prawne do lokali. ....	10
	4.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	11
	4.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego. ....	12
	4.3. Odrębna własność lokalu . ....	13
	4.4. Najem lokali. ....	14
V.	Zasady zaspokajania potrzeb lokalowych członków .....	15
	5.1. Zaspokajanie potrzeb lokalowych członków.....	15
	5.2. Zamiana lokali .....	15
VI.	Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia prawa do lokalu 16	
	6.1. Zasady ogólne.....	16
	6.2. Wkłady mieszkaniowe.....	16
	6.3. Wkłady budowlane. ....	17
	6.4. Rozliczenie w razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. 17	
VII.	Przekształcanie tytułów prawnych do lokali. ....	18
	7.1. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego .....	19
	7.2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego. ....	20
VIII.	Organy Spółdzielni. ....	20
	8.1. Walne Zgromadzenie. ....	21
	8.2. Rada Nadzorcza .....	24
	8.3. Zarząd.....	26
IX.	Gospodarka Spółdzielni.....	28
	9.1. Zasady ogólne.....	28
	9.2. Zarządzanie nieruchomościami.....	29
X.	Przepisy przejściowe i końcowe.....	31

# **I. Postanowienia Ogólne oraz cel i przedmiot działalności Spółdzielni**

## **§ 1**

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa KOMBATANTÓW, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedziba Spółdzielni mieści się w Gdańsku przy ul Podkarpackiej 4, terenem działania Spółdzielni jest miasto Gdańsk.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

## **§ 2**

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie statutu oraz:

- 1) ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. 2017 r. poz. 1560) zwanej dalej w skrócie: „u.p.s.”,
- 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity DZ. U. 2013r. po.1222) z późniejszymi zmianami, zwanej dalej w skrócie: „u.s.m.”,
- 3) innych ustaw.

## **§ 3**

Celem Spółdzielni mieszkaniowej, (zwanej dalej „Spółdzielnią” to samo w par.1 ust1), jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin przez dostarczanie im samodzielnych lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, oraz zaspokajanie innych potrzeb członków i ich rodzin, określonych w Statucie.

## **§ 4**

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek (tj. zarządzanie nieruchomościami zarówno stanowiącymi jej mienie lub nabytym na podstawie ustawy mieniem jej członków), zapis ust. 3 art. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
  - 2) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie (tj. zarządzanie innymi nieruchomościami na podstawie odpowiednich umów),
  - 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
  - 5) prowadzenie działalności gospodarczej w interesie członków Spółdzielni,
  - 6) działalność związaną z kulturą, rekreacją i sportem.
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
  - 1) ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 2) ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności lokali mieszkalnych lub użytkowych,
  - 3) budowanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnych własności lokali mieszkalnych lub budynków o innym przeznaczeniu (lokali użytkowych i garaży). Każde rozpoczęcie działalności inwestycyjnej wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia Członków,

- 4) prowadzenie działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej na rzecz swoich członków i ich rodzin oraz środowiska w tym rozwijanie sportu i rekreacji dzieci i młodzieży,
  - 5) prowadzenie działalności inwestycyjnej,
  - 6) prowadzenie działalności handlowej, usługowej i szkoleniowej w celu pozyskania dodatkowych środków finansowych dla potrzeb zarządzania nieruchomościami wg. decyzji Walnego Zgromadzenia,
3. Dla realizacji powyższych zadań Spółdzielnia:
- 1) zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie,
  - 2) zarządza nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
  - 3) prowadzi działalność inwestycyjną w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

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

### **2.1. Członkostwo w spółdzielni.**

#### § 5

1. Członkiem spółdzielni jest z mocy prawa 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, zwane dalej „ekspektatywą własności”, lub
  - 5) będąca założycielem Spółdzielni, z zastrzeżeniem podanym w *u.s.m.* w artykule 3 ust. 9
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.

## § 6

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 2) nabycia ekspektatywy własności,
  - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
  - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
  - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 *u.s.m.*, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 *u.s.m.*, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub *u.s.m.*, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt. 6) (poniżej),
  - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 *u.s.m.*, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 *u.s.m.*, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu 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.
3. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z zastrzeżeniem ust. 2 z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.
4. Jeżeli okoliczności określone w ust.1 pkt 4) i 5) zaistniały przed 9.09.2017 r. osoba nie będąca członkiem nabywa członkostwo 9.09.2017r.

## § 7

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi w formie pisemnej lub elektronicznej rejestr członków, zawierający:
  - 1) imiona i nazwiska członków, w przypadku osoby prawnej nazwę,
  - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do której przysługuje lub będzie przysługiwało prawo,
  - 3) miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi siedzibę,
  - 4) PESEL osoby fizycznej lub NIP osoby prawnej,
  - 5) numer telefonu i ewentualnie adres email;
  - 6) liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie,
  - 7) datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa,

- 8) wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat, o których mowa w art. 4 *u.s.m* w odrębnym załączniku do rejestru,
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.**

### **§ 8**

1. Właścicielowi lokalu przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać dane:

- 1) imię i nazwisko, w odniesieniu do osób prawnych nazwę,
- 2) adres lokalu oraz stwierdzenie, jaki lokal: mieszkalny czy użytkowy,
- 3) miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych siedzibę oraz inne dane umożliwiające identyfikację osoby np.:
  - PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
  - adres korespondencyjny,
  - dane kontaktowe: nr telefonu, adres e-mail.

Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.

2. W formie pisemnej winny być także deklarowane – w terminie 7 dni od zaistnienia określonych okoliczności, wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. W przypadku niedopełnienia tego obowiązku Spółdzielnia uznaje, że dotychczasowe dane są aktualne.
3. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków Spółdzielni jest Zarząd Spółdzielni.
4. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu lub członka Zarządu i Pełnomocnika Zarządu.
5. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 6 ust. 1.
6. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni podpisana przez dwóch członków Zarządu lub członka Zarządu i Pełnomocnika Zarządu 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.
7. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków podpisanej przez dwóch członków Zarządu lub członka Zarządu i Pełnomocnika Zarządu, 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 trzech miesięcy od dnia wniesienia odwołania i zawiadomić pisemnie odwołującego się o treści uchwały w ciągu 14 dni od jej podjęcia. Uchwała RN jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

## **2.3. Prawa i obowiązki Członków Spółdzielni**

### **§ 9**

1. Członkom Spółdzielni przysługują uprawnienia wynikające ze Statutu oraz przepisów ustawy Prawa Spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a w szczególności:
  - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,

- 2) zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
  - 3) prawo do udziału z głosem decydującym w zebraniu Walnego Zgromadzenia osobiście lub przez pełnomocnika,
  - 4) prawo żądania w trybie określonym w statucie zwołania i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
  - 5) prawo do otrzymania pisemnego zawiadomienia o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia wraz z informacją o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia,
  - 6) prawo do zapoznania się ze sprawozdaniami i projektami uchwał będących przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 7) prawo zgłaszania projektu uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia,
  - 8) prawo do zgłaszania poprawek do projektu uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części,
  - 9) prawo do bezpłatnego, jednorazowego otrzymania odpisu statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu,
  - 10) prawo do otrzymania odpłatnie kopii uchwał organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi według zasad określonych w statucie,
  - 11) prawo do zapoznania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami zawieranymi przez spółdzielnię z osobami trzecimi według zasad określonych w statucie,
  - 12) prawo zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu, w terminie ustawowym,
  - 13) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy spółdzielni, w terminie określonym w statucie,
  - 14) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na dany lokal oraz kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 15) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym w statucie,
  - 16) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni:
    - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
    - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego,
  - 17) prawo do zamiany lokalu w trybie określonym w statucie Spółdzielni,
  - 18) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi, z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
  - 19) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni.
2. Uprawnienia przewidziane w ust.1 pkt. 8 obejmują wnioski członków uzasadniające działanie w interesie Spółdzielni a nie na jej szkodę lub szkodę kontrahentów.
  3. Sposób wydawania odpisów dokumentów określa regulamin *Zasady udostępnia dokumentów w Spółdzielni Mieszkaniowej w Gdańsku*. Koszty wydania odpisów dokumentów przewidziane w ust.1 pkt.10 ponosi członek wnioskujący o ich wydanie, w wysokości skalkulowanej przez Zarząd zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą i umieszczone w regulaminie.
  4. Zarząd Spółdzielni 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 u.p.s.).

## § 10

Do obowiązków Członka Spółdzielni należy przede wszystkim przestrzeganie postanowień Statutu oraz wydawanych na podstawie Statutu regulaminów i uchwał organów Spółdzielni, a ponadto:

- 1) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych, w tym w szczególności adresu zamieszkania, a jeżeli adres zamieszkania nie pokrywa się adresem pobytu, adres do kierowania korespondencji. W przypadku niedopełnienia tego obowiązku korespondencję kierowaną na ostatni adres podany przez członka traktuje się jako doręczone skutecznie,
- 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 użytkowania budynków mieszkalnych,
- 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,
- 9) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 10) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu technicznego wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 11) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 12) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,
- 13) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni.

## 2.4. Wpisowe i udziały.

### § 11

1. Osoby, które uzyskały członkostwo od 09 września 2017r. nie wnoszą wpisowego i udziałów.

- 1) Jeżeli członkostwo ustało przed 9 września 2017r. udział podlega zwrotowi w ciągu 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem wypłaty.
- 2) Po śmierci członka udziały, o których mowa w ust. 2, Spółdzielnia wypłaci osobie wskazanej w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu.
- 3) Wpisowe nie podlega zwrotowi.
- 4) Zgodnie z art. 1 ust. 9 u.s.m. przepisów Prawa spółdzielczego u.p.s. dotyczących udziałów i wpisowego nie stosuje się.



## 2.5. Ustanie członkostwa

### § 12

1. Członkostwo Spółdzielni ustaje z chwilą:
  - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
  - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
  - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
  - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18. u.s.m.
2. Ustanie członkostwa na skutek wypowiedzenia dotyczy tylko właścicieli odrębnej własności lokalu będących członkiem Spółdzielni za wypowiedzeniem.
3. Członkostwo spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 *u.s.m.*,
4. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub udział w spółdzielczym własnościowym bądź roszczenie o ustanowienie tych praw, nie może wystąpić z niej za wypowiedzeniem ani w żadnej innej formie rozwiązać stosunku członkostwa;
5. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa; ustanie członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do Członka Spółdzielni, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
6. Właściciel odrębnej własności lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić w każdym czasie ze Spółdzielni za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i zaczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego. Za datę wystąpienia Członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

### § 13

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 ustania jej działalności.

## III. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.

### § 14

Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

## § 15

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 30 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania odmowy. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała 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 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 wewnątrz spółdzielczym.
4. Członkowi przysługuje prawo zaskarżenia uchwały do Sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem.

## § 16

1. Od uchwały Rady Nadzorczej pojętych w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia, jeżeli zostało złożone co najmniej 15 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.
3. Od uchwały Walnego Zgromadzenia członkowi przysługuje prawo odwołania do Sądu w terminie sześciu tygodni od doręczenia członkowi uchwały wraz z uzasadnieniem. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrz spółdzielcze ulega umorzeniu.
4. Walne Zgromadzenie powinno rozpatrzyć odwołanie wniesione po terminie, jeżeli opóźnienie nie przekroczy sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

## IV. Tytuły prawne do lokali.

### § 17

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

1. ustanawiać na rzecz Członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
2. ustanawiać na rzecz Członków prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
3. wynajmować Członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

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

##### § 18

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać Członkowi Spółdzielni lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w *u.s.m.* 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 powstaje z chwilą zawarcia między członkiem, a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. 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.
8. Umowy zawarte przez Członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu,
9. Umowa spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, zawarta z innym Członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna,
10. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz Członka Spółdzielni – osoby prawnej.

##### § 19

W przypadku śmierci osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się przepisy *u.s.m.*

##### § 20

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w *u.s.m.* i Statucie.
2. W przypadku zaległości z realizacją opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 *u.s.m.*, 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 realizacją opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 *u.s.m.*, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji Członek Spółdzielni uiszczył wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do

lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

4. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w art. 11 ust. 1<sup>1</sup> i 1<sup>2</sup> *u.s.m.*, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w art.11 ust. 1<sup>2</sup> *u.s.m.*, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16<sup>1</sup> *u.s.m.*, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu,(zgodnie z regulaminem zbywania lokali w przetargach uchwalonym przez Radę Nadzorczą) zgodnie z postanowieniami Statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu. 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 art. 16<sup>1</sup>*u.s.m.*,
  - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 *u.s.m.*, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

## § 21

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu 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 art. 4 ust. 1 *u.s.m.*.

## § 22

Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

## § 23

W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, której 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.

## 4.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

### § 24

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni zgodnie z *u.s.m.*, z zastrzeżeniem art. 3 tej ustawy. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa do lokalu.

### § 25

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

## § 26

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

## § 27

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 przysługiwało wspólnie, przepis ustępu 1 stosuje się odpowiednio.

## § 28

W przypadku długotrwałych zaległości z realizacją opłat eksploatacyjnych, 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, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej. Członkowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

## § 29

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust.1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

### **4.3. Odrębna własność lokalu .**

## § 30

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między członkiem a Spółdzielnią.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia pozwalającej na zbycie nieruchomości.

#### § 31

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

#### § 32

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom *u.s.m.*, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, zapisobiorcy i licytanta.

#### § 33

Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 *u.p.s.* stosuje się odpowiednio.

#### § 34

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

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

#### § 35

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno – użytkowe lub brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom, Spółdzielnia 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.
7. Warunki najmu oraz dzierżawy określa umowa zawarta pomiędzy Spółdzielnią a najemcą lub dzierżawcą.

#### § 36

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje wg zasad określonych przez Zarząd np. w drodze przetargu.
3. Ogólne zasady i warunki zawierania umów określa Zarząd a Rada Nadzorcza je akceptuje w formie uchwały.
4. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.

## **V. Zasady zaspokajania potrzeb lokalowych członków**

### **5.1. Zaspokajanie potrzeb lokalowych członków**

#### § 37

1. Odzyskany przez Spółdzielnię wolny w sensie prawnym lokal mieszkalny może być zadysonowany na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. Tytuł prawny może być ustanowiony w drodze przetargu.
3. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości lokalu.-

### **5.2. Zamiana lokali**

#### § 38

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 oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.
3. Zamiana spółdzielcza występuje wyłącznie przy spółdzielczym lokatorskim prawie do lokalu.

#### § 39

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

#### § 40

1. Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach Spółdzielni pomiędzy jej członkami lub pomiędzy 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 nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi Statutu.

## § 41

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.

## **VI. Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu**

### **6.1. Zasady ogólne**

#### § 42

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

### **6.2. Wkłady mieszkaniowe**

#### § 43

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

(art. 10 ust 1, 2 uosm)

#### § 44

1. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z § 50 ust. 1 Statutu oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.



3. Zasada, o której mowa w ust. 2, nie dotyczy osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do spółdzielni i o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przewidziane w § 20 ust. 6 pkt. 2 statutu.

#### § 45

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

### 6.3. Wkłady budowlane.

#### § 46

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem prawa odrębnej własności, członek z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany, albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

#### § 47

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

#### § 48

Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie prawa odrębnej własności do tego lokalu wnosi wkład budowlany zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.

### 6.4. Rozliczenie w razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu

#### § 49

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie prawomocnego wyroku sądowego, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 *u.s.m.*, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 *u.s.m.*, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych 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.

#### § 50

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku śmierci lub rezygnacji członka, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego

wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 *u.s.m.*

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
  - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
  - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
1. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt. 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 *u.s.m.*, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
2. 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 odsetkami.

#### § 51

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu.
2. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną 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.
4. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu.

### **VII. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali.**

#### § 52

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do pisemnego żądania, by Spółdzielnia zawarła z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu na niego.

#### § 53

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ma prawo wystąpić z pisemnym żądaniem, by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

#### § 54

1. Pisemne wnioski członków do żądania przeniesienia własności lokali rozpatrzone są w terminie 60 dni od uprawomocnienia się uchwały Zarządu Spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości.
2. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest przekazać na piśmie zainteresowanej osobie decyzję o rozpatrzeniu jej wniosku o przeniesienie własności lokalu w terminie 30 dni od dnia

złożenia wniosku przez osobę uprawnioną wraz z informacją o tytule i wysokości należności warunkujących zmianę tytułu prawnego do lokalu.

3. Spółdzielnia przystąpi do podpisania umowy o przeniesienie własności lokalu w terminie 30 dni od dnia uregulowania należności wynikających z ust.2.
4. Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej ponosi osoba, na którą przenoszona jest własność.

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

#### **§ 55**

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

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,
- 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
- 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych.

#### **§ 56**

Wpłaty, o których mowa w §55 wyliczone przez Spółdzielnię członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie nie przekraczającym 30 dni, od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach przeniesienia własności lokalu.

#### **§ 57**

Wpływy z wpłat, o których mowa w § 55 pkt.2 przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal.

#### **§ 58**

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu, jeżeli brak jest osób uprawnionych; małżonka, dzieci i innych osób bliskich zamieszkałych razem z byłym członkiem, którym przysługuje roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się zapisu dotyczącego rozliczenia z tytułu wkładu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

#### **§ 59**

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.

## **7.2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.**

### § 60

Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:

- 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych.

### § 61

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

### § 62

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

## **VIII. Organy Spółdzielni.**

### § 63

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali największą ilość głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni, szczegółowe zasady wyborów oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz przewidziane w im regulaminy tych organów.
6. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

## 8.1. Walne Zgromadzenie.

### § 64

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Gdy liczba członków Spółdzielni przekroczy 500, Walne Zgromadzenie członków może być podzielone na części. Podziału dokonuje Rada Nadzorcza.
3. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby nieletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych, a osoby prawne – przez ustanowionych pełnomocników. 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.
4. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.

### § 65

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy :

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych Zarządu i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 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,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych lub wystąpienia z nich,
- 8) udzielanie zgody na zaciąganie przez Spółdzielnię kredytów i wszelkich innych zobowiązań zabezpieczanych hipoteką lub zastawem. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, i wymaga pisemnej zgody większości właścicieli, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 11) uchwalanie Statutu i jego zmian,
- 12) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką może zaciągnąć Spółdzielnia,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 14) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 15) ustalanie dodatkowych opłat,
- 16) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej,
- 17) podejmowanie uchwał w sprawie prowadzenia przez Spółdzielnię działalności inwestycyjnej w postaci budowania budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu (lokali użytkowych i garaży).

## § 66

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zobowiązany jest także zwołać nadzwyczajne Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej 1/10 członków, nie mniej jednak niż trzech członków,
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust. 3 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 6-iu tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza.
6. Uprawnieni do żądania zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia mogą również żądać pisemnie umieszczenia oznaczonych spraw w porządku jego obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem, co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
7. Uprawnieni do żądania zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia mają prawo żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części.
8. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, wykładane są na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
9. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust.7 i 8 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
10. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
11. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
12. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

## § 67

1. O czasie i miejscu oraz porządku obrad Walnego Zgromadzenia członek Spółdzielni powinien być zawiadomiony na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia wyłożyć w siedzibie spółdzielni do wglądu dla Członków Spółdzielni projekty uchwał, które będą głosowane na Walnym Zgromadzeniu, sprawozdania roczne z działalności Rady Nadzorczej, Zarządu wraz ze sprawozdaniem finansowym Spółdzielni.

## § 68

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanych do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w paragrafie poprzedzającym. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.

2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie członków jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów, z wyjątkiem spraw, gdy ustawa *u.p.s.* wymaga kwalifikowanej większości głosów określając ją na:
  - 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.W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków Rady lub Zarządu. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

#### § 69

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami Statutu; na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.
3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6-ciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu 6-ciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
4. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

#### § 70

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie, co najmniej przewodniczący i sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa Regulamin Walnego Zgromadzenia.

#### § 71

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.

## 8.2. Rada Nadzorcza

### § 72

Rada Nadzorcza sprawuje funkcję nadzorczo - kontrolną nad działalnością Spółdzielni, funkcję normatywną i reprezentacyjną.

### § 73

1. Rada Nadzorcza składa się z trzech lub pięciu członków.
2. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.
3. Wyboru członków Rady Nadzorczej dokonuje się w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
4. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
5. Członkami Rady Nadzorczej nie mogą być osoby będące:
  - 1) członkami Zarządu,
  - 2) pełnomocnikami Zarządu z wyłączeniem pełnomocników powołanych do jednorazowych czynności ,
  - 3) kierownikami bieżącej działalności Spółdzielni,
  - 4) pracownikami Spółdzielni; z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej w Spółdzielni,
  - 5) 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,
  - 6) posiadające zobowiązania finansowe wobec Spółdzielni z tytułu opłat eksploatacyjnych lub wkładu.
6. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od następnego dnia po posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do posiedzenia Walnego Zgromadzenia po trzech latach, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
7. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.

### § 74

Za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej członkowie mogą otrzymywać wynagrodzenie np. w formie ryczałtu. Wynagrodzenie to nie może być wyższe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu.

Wysokość wynagrodzenia i sposób rozliczenia prac wykonywanych przez Radę Nadzorczą ustala Walne Zgromadzenie w formie uchwały.

### § 75

Utrata mandatu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu,
- 2) zrzeczenia się mandatu, które staje się skuteczne po dojściu do wiadomości Walnego Zgromadzenia
- zmiana wykreślamy, „które staje się skuteczne po dojściu do wiadomości Walnego Zgromadzenia”
- 3) ustania członkostwa w spółdzielni



## § 76

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium w skład, którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest kierowanie pracą i koordynowanie działalności Rady Nadzorczej oraz jej komisji.
2. Rada Nadzorcza może powołać ze swojego grona komisje stałe lub czasowe w miarę potrzeb np. Komisję Rewizyjną. Do Komisji Rady mogą być powoływani członkowie Rady Nadzorczej lub członkowie Spółdzielni nie będący członkami Rady Nadzorczej. Komisje mają charakter pomocniczy dla Rady Nadzorczej i nie mogą podejmować wiążących decyzji.

## § 77

1. Do zakresu działań Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych, stawek opłat zależnych od właściciela i programów działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
    - a) badanie okresowych sprawozdań finansowych,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
    - c) przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
    - d) kontrola wykonania planów gospodarczych Spółdzielni, badanie okresowych zamknięć rachunków i stanu majątku Spółdzielni.
  - 3) wybór i odwołanie członków Zarządu w tym prezesa i jego zastępców,
  - 4) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdań finansowych,
  - 5) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdania finansowego,
  - 6) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzonej przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP lub Krajową Radę Spółdzielni i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych,
  - 7) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nabytej nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 8) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
  - 9) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 10) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach, do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
  - 11) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu oraz odwołań od uchwał Zarządu,
  - 12) opiniowanie wniosków Zarządu w przedmiocie zaciągania kredytów,
  - 13) uchwalanie regulaminu Zarządu,
  - 14) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów,
  - 15) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynku,
  - 16) uchwalanie rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
  - 17) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za lokale,

- 18) uchwalanie regulaminu używania lokali w budynkach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
  - 19) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w statucie,
  - 20) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
  - 21) uchwalanie regulaminu przydziału i zamiany mieszkań.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
  3. Rada Nadzorcza składa sprawozdania ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

#### § 78

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej w terminie 7 dni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno również być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

#### § 79

W posiedzeniach Rady Nadzorczej i jej komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, inni zaproszeni goście oraz każdy członek Spółdzielni.

#### § 80

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

### 8.3. Zarząd.

#### § 81

1. Zarząd składa się z dwóch członków w tym prezesa i jego zastępcy.
2. Rada Nadzorcza w drodze uchwały wybiera i odwołuje członków Zarządu w głosowaniu tajnym.
3. Odwołanie członka Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia.
4. Walne Zgromadzenie może odwołać członków Zarządu, którym nie udzieli absolutorium. W takim przypadku uchwała o odwołaniu członka Zarządu nie musi być w porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

#### § 82

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawach lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) przyjmowanie członków Spółdzielni,

- 2) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
  - 3) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
  - 4) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
  - 5) sporządzanie projektów planów gospodarczych,
  - 6) prowadzenie działalności Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 7) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 8) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu.
  - 9) udzielanie pełnomocnictw,
  - 10) zwoływanie posiedzeń Walnego Zgromadzenia,
  - 11) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 12) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami.
- 3 Zarząd składa sprawozdania ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

#### § 83

1. Tryb pracy Zarządu, podział kompetencji pomiędzy członkami Zarządu określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Zarząd podejmuje decyzje kolegialnie.
3. Zarząd za zgodą Rady Nadzorczej, może ustanowić pełnomocników do wykonywania określonych czynności.

#### § 84

1. Zarząd Spółdzielni, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej, może powołać na stanowisko kierownika bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni. Osoba kierująca bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu Kodeksu Pracy.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni w ramach uchwał Zarządu.
3. Postanowienia w ust. 1 i 2 nie wykluczają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

#### § 85

Zarząd za uprzednią zgodą Rady Nadzorczej może udzielić innym osobom niż członkowie Zarządu pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

#### § 86

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają 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 składają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem spółdzielni.

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

#### § 87

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 wyłączenie 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 przedsiębiorców 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. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki w których:
  - a) inny podmiot prowadzi działalność, konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
  - b) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
6. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4 Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu pełnieniu czynności członka tego organu.
7. Zarząd w terminie czterech tygodni zwołuje posiedzenie Walnego Zgromadzenia w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonoego członka Rady Nadzorczej.

## § 88

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić 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.

## § 89

Każda osoba kandydująca do organów Spółdzielni składa pisemne oświadczenie, że nie zajmuje się działalnością konkurencyjną względem Spółdzielni.

# IX. Gospodarka Spółdzielni.

## 9.1. Zasady ogólne.

## § 90

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
2. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.
3. Sprawozdanie finansowe i sprawozdanie z działalności Spółdzielni Zarząd udostępnia członkom na 15 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

## § 91

1. Spółdzielnia tworzy:
  - a) fundusz zasobowy,
  - b) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - c) fundusz remontowy i konserwacyjny zasobów mieszkaniowych,
  - d) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
2. 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 9 września 2017r.
3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszy remontowego tych nieruchomości, zgodnie z unormowaniami określonymi w regulaminie funduszu remontowego zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą (art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt 2 usm).

## § 92

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Roczne sprawozdanie bilansowe Spółdzielni może być poddane badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach. Uchwałę w sprawie poddania sprawozdania finansowego badaniu przez biegłego księgowego podejmuje Rada Nadzorczą.

## § 93

Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz z funduszu udziałowego i w następnej kolejności z zakładowego funduszu świadczeń socjalnych.

### **9.2. Zarządzanie nieruchomościami**

## § 94

1. Spółdzielnia jest zarządcą nieruchomości, których jest właścicielem lub współwłaścicielem, a także tych nieruchomości, w których właścicielami lokali są członkowie Spółdzielni.
2. Spółdzielnia zarządza także nieruchomościami będącymi jej własnością (mieniem) a w szczególności:
  - a) nieruchomościami zabudowanymi budynkami i innymi urządzeniami służącymi prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności administracyjnej i innej,
  - b) nieruchomościami zabudowanymi urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli.

## § 95

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
3. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w niniejszym paragrafie obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty ogrzewania, koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
6. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy:
  - a) członków Spółdzielni,
  - b) właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni.

## § 96

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 95, jest ustalana na podstawie planu kosztów zarządzania nieruchomościami.
2. Różnica między faktycznie poniesionymi kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie planu kosztów (z ust.1) a przychodami z opłat, o których mowa w ust.1 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za c.o. i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) oraz energii elektrycznej administracyjnej i gazu zbiorczego podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

## § 97

1. Opłaty, o których mowa w § 95 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby, o których mowa w § 95 statutu co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby, o których mowa w § 95 Statutu co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

4. 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 opłat spoczywa na Spółdzielni.
5. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
6. Spółdzielnia prowadzi rejestr członków Spółdzielni, którzy są dłużnikami z tytułu opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości przypadających na ich lokal.

#### § 98

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. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.
3. Rada Nadzorcza może – na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczonej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej – ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.
4. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
5. Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków leży w wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia.

#### § 99

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczone do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.
3. Nakłady, o których mowa w ust.1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu wartości rynkowej lokalu.

#### § 100

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię w oparciu o uchwałę Walnego Zgromadzenia.
2. Właściciele lokali niebędący członkami mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
3. Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalanie obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

### **X. Przepisy przejściowe i końcowe**

#### § 101

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

2. Spółdzielnia może być postawiona w stan likwidacji wskutek zgodnych uchwał Walnych Zgromadzeń zapadłych większością 3/4 głosów na dwóch kolejno po sobie następujących Walnych Zgromadzeniach, w odstępie, co najmniej dwóch tygodni.

#### § 102

1. W przypadku likwidacji Spółdzielni, majątek pozostały po spłaceniu przypadających od niej należności, złożeniu do depozytu kwot na pokrycie należności spornych oraz po wypłaceniu udziałów, zostaje przeznaczony na cele wskazane w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.
2. Jeżeli majątek określony w ust.1 Walne Zgromadzenie w całości lub w części przeznaczy między członków, udział każdego członka jest równy.

#### § 103

Do czasu zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym niniejszego statutu, postanowienia dotychczasowego statutu pozostają w mocy. W razie sprzeczności pomiędzy Statutem a przepisami ustawy, stosuje się przepisy ustawy.

#### § 104

Do czasu wydania nowych regulaminów, o których mowa w Statucie stosuje się dotychczasowe regulaminy, jeżeli nie są sprzeczne z przepisami Statutu.

#### § 105

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa w Monitorze Spółdzielczym wydawanym przez Krajową Radę Spółdzielczą.

#### § 106

Spółdzielnia może być członkiem Naczelnej Rady Spółdzielczej oraz Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowych Rzeczypospolitej Polskiej.

#### § 107

Statut wywołuje skutki prawne z dniem jego zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym w Sądzie Rejonowym w Gdańsku.