

*„Projekt”*

***S t a t u t***  
***Spółdzielni Mieszkaniowej***  
***„Retkinia-Północ” w Łodzi***



## SPIS TREŚCI

- I. POSTANOWIENIA OGÓLNE (§1-6)**
- II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI ICH PRAWA I OBOWIĄZKI (§7-22)**
  - 1. Nabycie członkostwa (§7-10)
  - 2. Ustanie członkostwa (§11-18)
  - 3. Prawa i obowiązki członków (§19-22)
    - A. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze (§23-24)**
    - B. Wpisowe i udziały (§25)**
    - C. Wkład mieszkaniowy i budowlany (§26-40)**
      - 1) Wkład mieszkaniowy (§26-30)
      - 2) Wkład budowlany przy odrębnej własności lokalu (§31- 37)
      - 3) Wkład budowlany przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu (§38-40)
    - D. Tytuły prawne do lokali (§41-76)**
      - 1) Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu (§41-49)
        - 1.1) Obowiązki małżonków w przypadku: (§44-47)
          - a) rozvodu (§44)
          - b) śmierci współmałżonka (§45)
        - 1.2) Wygaśnięcie prawa do lokalu (§46-49)
      - 2) Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego (§50-57)
        - 2.1) wygaśnięcie prawa do lokalu (§55-57)
        - 2.2) Egzekucja (§58)
      - 3) Prawo odrębnej własności lokali (§59-72)
      - 4) Najem lokali (§73-76)
    - E. Przekształcenie tytułów prawnych do lokali (§77-89)**
      - 1) Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego (§77-78)
      - 2) Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie nie będącej członkiem przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu (§79-84)
      - 3) Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego (§85-87)
      - 4) Przekształcenie najmu lokali (§88-89)
    - F. Opłaty za używanie lokali (§90-98)**
    - G. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń z członkami zwalnającymi lokale (§99-102)**
    - H. Zamiana lokali (§103)**
- III. ORGANY SPÓŁDZIELNI (§104-130)**
  - A. Walne Zgromadzenie (§105-116)**
    - 1) Postanowienia ogólne
    - 2) Wybory do Rady Nadzorczej (§113-116)
  - B. Rada Nadzorcza (§117-125)**
  - C. Zarząd (§126-130)**
- IV. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI (§131-138)**
- V. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA I KULTURALNA (§139)**
- VI. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE (§140-141)**



## I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 1

Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa „Retkinia-Północ”, zwana jest dalej Spółdzielnią.

### § 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Łódź.
2. Spółdzielnia działa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

### § 3

Celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczenie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

### § 4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) prowadzenie działalności inwestycyjnej,
  - 2) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
  - 3) zagospodarowanie, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
  - 5) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie.
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje przez:
  - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do lokali znajdujących się w tych budynkach,
  - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
  - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 4) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.

### § 5

Dla realizacji zadań określonych w § 4 Spółdzielnia prowadzi:

- 1) działalność w zakresie budownictwa mieszkaniowego i użytkowego,
- 2) zarząd nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umów zawartych z właścicielami (współwłaścicielami) tych nieruchomości,
- 3) działalność społeczną i kulturalną.

### § 6

1. Spółdzielnia dla bezpośredniej realizacji celu, o którym mowa w § 3 może w szczególności:
  - 1) prowadzić działalność społeczną i kulturalną,
  - 2) nabywać potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
  - 3) prowadzić wykonawstwo własne,

- 4) prowadzić inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w niniejszym statucie.
2. Spółdzielnia może w tym celu współdziałać na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi lub gospodarczymi zajmującymi się problemami mieszkalnictwa. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe i cywilne.
3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o prowadzeniu działalności gospodarczej i utworzenia lub przystąpieniu do innych organizacji spółdzielczych, społecznych i gospodarczych jest Walne Zgromadzenie.
4. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą w interesie swoich członków.

## II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

### 1. Nabycie członkostwa

#### § 7

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

#### § 8

1. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile spełnia jedno z następujących wymagań:
  - 1) małżonek jest członkiem Spółdzielni,
  - 2) spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa,
  - 3) przypadło jej, wskutek śmierci małżonka lokatorskie prawo do lokalu, przysługujące uprzednio obojgu małżonkom,
  - 4) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub nie dokonania czynności określonych statutem,
  - 5) nabyła własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
  - 6) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
  - 7) oczekuje ustanowienia, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią:
    - a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
    - b) prawa odrębnej własności lokalu.
2. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia jedno z następujących wymagań:
  - 1) oczekuje na ustanowienie na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią odrębnej własności lokalu,
  - 2) nabyła własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.

## § 9

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo deklaracja powinna zawierać jej imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, PESEL, NIP, a w odniesieniu do osób prawnych - ich nazwę i siedzibę REGON, NIP, liczbę zadeklarowanych udziałów, dane dotyczące wkładów, stwierdzenie o jaki lokal się ubiega. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel lub opiekun.
2. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.
3. Organem Spółdzielczym właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
4. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
5. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 8.
6. 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 dnia podjęcia uchwały.
7. W razie podjęcia uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać jej uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 6 tygodni od dnia jego wniesienia.  
Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

## § 10

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę), wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów ze wskazaniem czy jest to wkład mieszkaniowy czy budowlany, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

## 2. Ustanie członkostwa

## § 11

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia,
- 2) wykluczenia,
- 3) wykreślenia,
- 4) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania,
- 5) likwidacji Spółdzielni,

- 6) przekazania budynku do zarządzania podmiotowi innemu niż Spółdzielnia w przypadku wyodrębnienia wszystkich lokali znajdujących się w tym budynku,
- 7) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na podstawie art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### § 12

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego, następującego po dniu, w którym oświadczenie o wypowiedzeniu dotarło do Spółdzielni. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni, uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

#### § 13

1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w przypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
  - 1) świadomie działa na szkodę Spółdzielni w tym niszczy jej mienie,
  - 2) poważnie narusza zasady współzycia społecznego,
  - 3) uporczywie narusza postanowienia statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
  - 4) uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, w szczególności nie wnosi opłat za używanie lokalu, a zadłużenie z tego tytułu obejmuje okres co najmniej 6 miesięcy,
  - 5) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień,
  - 6) zakłóca spokój, dotyczy to również osób wspólnie zamieszkałych jak i osób przebywających w lokalu członka.

#### § 14

Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.

Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:

- 1) nie wpłacił w terminie wpisowego lub udziału,
- 2) nie wpłacił w terminie wyznaczonym wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
- 3) utracił prawo do lokalu w wyniku rozwodu lub unieważnienia małżeństwa,
- 4) zbył prawo do mieszkania i nie wypowiedział na piśmie członkostwa, jeżeli było to jego jedyne prawo do lokalu,
- 5) nie reguluje opłat na rzecz Spółdzielni za użytkowanie lokalu, a jego zaległość przekracza sześć pełnych okresów płatności,
- 6) utracił prawo do lokalu w wyniku orzeczenia sądowego,
- 7) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeżeli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
- 8) nie posiada spółdzielczego prawa do lokalu, a w nieruchomości, której jest współwłaścicielem, utworzona została wspólnota mieszkaniowa.

§ 15

1. Uchwałę o wykluczeniu lub wykreśleniu członka, a także o wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu, podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.  
Rada Nadzorcza ma obowiązek wysłuchać wyjaśnień zainteresowanego członka Spółdzielni.
2. Zarząd powinien zawiadomić zainteresowanego członka pisemnie o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrywana sprawa jego wykluczenia, wykreślenia lub wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.  
Zawiadomienie powinno być doręczone co najmniej na 14 dni przed terminem posiedzenia Rady Nadzorczej i zawierać uzasadnienie wniosku oraz informację o prawie członka do złożenia wyjaśnień. Jeżeli zainteresowany członek prawidłowo zawiadomiony o terminie posiedzenia nie stawia się na posiedzenie, Rada Nadzorcza może rozpatrzyć wniosek bez jego udziału. O posiedzeniu należy też powiadomić małżonka osoby zainteresowanej.
3. Rada Nadzorcza ma obowiązek powiadomić zainteresowanego członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu lub wykluczeniu, jak i o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w ciągu 2 tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motyw, którymi kierowała się Rada Nadzorcza uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia, wykreślenia lub wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego określone w Statucie. Zawiadomienie powinno wskazywać tryb oraz termin wniesienia odwołania oraz skutki jego nie wniesienia.
4. Zawiadomienie zwrócone z powodu nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu, ma moc prawną doręczenia.

§ 16

Wykluczonemu, wykreślonemu członkowi lub w stosunku do którego podjęta została uchwała o wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu przysługuje prawo:

- a) odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu, wykreśleniu lub wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu, uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu, na którym ma być rozpatrywana sprawa odwołania i jego popierania. Do wniesienia odwołania i jego rozpatrzenia stosuje się postanowienia § 23-24 statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym,
- b) zaskarżenia uchwały Rady Nadzorczej o wykluczeniu, wykreśleniu lub wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego do sądu w terminie 6 tygodni od dnia doręczenia uchwały z uzasadnieniem. Przepis § 111 stosuje się odpowiednio. W przypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie sześciotygodniowy termin do zaskarżenia uchwały do sądu biegnie od dnia, w którym najpóźniej powinno być rozpatrzone odwołanie.

§ 17

Wykluczenie, wykreślenie lub wygaśnięcie spółdzielczego prawa do lokalu staje się skuteczne z chwilą:

- a) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia,
- b) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
- c) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

### § 18

Z chwilą śmierci członka (osoby fizycznej) lub ustania bytu osoby prawnej, ustaje członkostwo tych osób. Członka Spółdzielni, który zmarł, skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni, skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

## 3. Prawa i obowiązki członków

### § 19

Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

### § 20

Prawa i obowiązki członków wynikające ze stosunków prawnych pochodnych od członkostwa w Spółdzielni są określone przez przepisy ustawy, statutu oraz umów zawieranych przez Spółdzielnię z jej członkami.

### § 21

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
- 2) czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszanie wniosków w sprawach związanych z jej działalnością oraz żądania ich rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni,
- 3) udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw, zgodnie z § 107 ust. 5 statutu ,
- 4) otrzymania odpisu statutu i wydanych na jego podstawie regulaminów oraz kopii uchwał i protokołów organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi z zastrzeżeniem ust. 2,
- 5) przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
- 6) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działania,
- 7) odwołania się od uchwały organu Spółdzielni do innego jej organu w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym określonym w statucie,
- 8) otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 9) zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub postanowieniami statutu,
- 10) odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa, w sposób i terminach określonych w statucie,
- 11) korzystania ze świadczeń Spółdzielni w zakresie jej działalności statutowej,
- 12) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich wspólnych pomieszczeń, terenów, urządzeń i usług Spółdzielni na zasadach określonych w regulaminach uchwalanych przez organy Spółdzielni,
- 13) używania lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu uzyskanego na podstawie przydziału, umowy lub innej czynności prawnej,
- 14) zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem,
- 15) żądania zawarcia, na warunkach określonych statutem, umowy:

- a) o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze prawo własnościowe lub lokatorskie,
  - b) przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
- 16) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z posiadaniem prawem do lokalu,
  - 17) prawo do wynajęcia lokalu, na warunkach określonych w statucie,
  - 18) korzystania z innych praw określonych w statucie i ustawie.
2. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
  3. Koszty sporządzenia odpisów i kopii dokumentów wskazanych w ust. 1 pkt 4 z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na jego podstawie, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.

## § 22

Członek jest obowiązany:

- 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień statutu i opartych na nim regulaminów oraz uchwał organów Spółdzielni,
- 2) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych oraz współpracować nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
- 3) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 4) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany,
- 5) uiszczać terminowo opłaty ustalone zgodnie z przepisami ustawy lub statutu,
- 6) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
- 7) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 8) zezwolić na wstęp do lokalu na żądanie Spółdzielni jeżeli jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia lokalu, budynku lub jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje,
- 9) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego lub doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu, odczytu urządzeń pomiarowych oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania pod rygorem utraty ewentualnych roszczeń w stosunku do Spółdzielni,
- 10) niezwłocznie zawiadomić Zarząd na piśmie o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej i wniosku o zawarcie umowy o lokal oraz o każdej zmianie swego miejsca zamieszkania pod rygorem pozostawienia w aktach Spółdzielni pism skierowanych do członka ze skutkiem doręczenia,
- 11) niezwłocznie zawiadomić Zarząd na piśmie o ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa, a także śmierci małżonka jeżeli prawo do lokalu przysługiwało obojgu małżonkom,
- 12) niezwłocznie zawiadomić Zarząd na piśmie o zbyciu lub nabyciu własnościowych praw do lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu w zasobach Spółdzielni i doręczenia Spółdzielni umowy lub orzeczenia sądu,
- 13) niezwłocznie zawiadomić Zarząd o zmianach ilości osób zamieszkujących lokal,
- 14) utrzymywać swój lokal w należytym stanie,
- 15) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich przez innych,
- 16) korzystać z użytkowanego lokalu w sposób zgodny z jego przeznaczeniem,

- 17) zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowieniu prawa do tego lokalu (przydziale),
- 18) wykonywać inne obowiązki określone w ustawie lub statucie.

## A. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

### § 23

1. Członkom Spółdzielni przysługuje prawo odwołania się od uchwał Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni w sprawach między członkiem a Spółdzielnią w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, którego zasady i tryb określa § 23 – 24 statutu.
2. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze jest fakultatywne i nie ogranicza dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
3. W przypadku 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.

### § 24

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, powinny być rozpatrzone nie później niż w ciągu 1 miesiąca, jeżeli statut nie stanowi inaczej od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli członek we wskazanym terminie nie złożył odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w terminie 6 tygodni od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu trzydziestu dni od dnia jej podjęcia, a jeżeli Statut przewiduje jej doręczenie - od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem jego zwołania.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
6. Organ odwoławczy może rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
7. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje statut powinny być doręczone zainteresowanym (m. in. członkom, byłym członkom, osobom bliskim) pisemnie – listem poleconym lub za pokwitowaniem. Spółdzielnia doręcza pisma zainteresowanym na adres ostatnio przez nich podany. Członek obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swego adresu. Pisma zwrócone na skutek nie

podjęcia listu w terminie lub nie zgłoszenia zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

## **B. Wpisowe i udziały**

### § 25

1. Wpisowe wynosi 100zł i nie podlega zwrotowi.
2. Udział wynosi 300,00 zł. Wpłacone udziały nie podlegają waloryzacji.
3. Członek obowiązany jest zadeklarować co najmniej 1 udział, od każdego przysługującego mu prawa do lokalu: mieszkalnego, użytkowego, garażu i miejsca postojowego.  
Małżonek przystępujący do Spółdzielni obok swojego współmałżonka wnosi wpisowe oraz co najmniej 1 udział.
4. Wysokość i zasady wnoszenia udziałów, o których mowa w ust. 2 i 3 dotyczą wyłącznie osób przyjmowanych w poczet członków, po wejściu w życie niniejszego statutu. Z członkami, którzy wnieśli udziały w wysokości i według zasad obowiązujących w dacie przystępowania do Spółdzielni, nie dokonuje się żadnych dopłat.
5. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek zobowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Nie wniesienie wpisowego lub udziału powoduje wykreślenie z rejestru członków.
6. Udział podlega zwrotowi po ustaniu członkostwa. Zwrot udziału następuje po zatwierdzeniu bilansu za rok, w którym członkostwo ustało.

## **C. Wkład mieszkaniowy i budowlany**

### **1) Wkład mieszkaniowy**

#### § 26

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

#### § 27

Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się w dwóch etapach:

- wstępnie w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
- ostatecznie po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.

#### § 28

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

§ 29

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku uchwała Rada Nadzorcza.

§ 30

1. Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu poprzedniej umowy oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadających na jego lokal.
2. W przypadku ponownego przyjęcia w poczet członków osoby, która utraciła członkostwo osoba taka oraz członkowie jej rodziny nie są zobowiązane do uzupełnienia wkładu mieszkaniowego.

**2) Wkład budowlany przy odrębnej własności lokalu**

§ 31

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

§ 32

Ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) i rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych poszczególnych lokali dokonuje się w dwóch etapach:

- wstępnie w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
- ostatecznie po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.

§ 33

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których ma być ustanowiona odrębna własność lokali, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokali zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 34

Wnoszenie wkładu budowlanego przez członka może być rozłożone na raty. Wysokość i terminy wnoszenia rat określa Zarząd.

§ 35

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku uchwała Rada Nadzorcza.

§ 36

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po

rozwiązaniu umowy oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadających na jego lokal.

#### § 37

Nakłady poczynione przez członka Spółdzielni na dodatkowe wyposażenia i wykończenia lokalu (wyposażenie ponadnormatywne), nie są zaliczane na poczet wkładu. W przypadku zbycia prawa odrębnej własności lokalu, rozliczenia z tego tytułu dokonane być mogą bezpośrednio między członkiem zbywającym prawo odrębnej własności, a nabywcą.

### **3) Wkład budowlany przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu**

#### § 38

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony lub zobowiązany z tego tytułu jest członek albo osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub członek, z którym Spółdzielnia zawarła umowę o budowę lokalu.

#### § 39

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia z zastrzeżeniem § 40 uiszcza uprawnionemu wartość rynkową lokalu, jednakże przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od osoby obejmującej dany lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

#### § 40

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.

## **D. Tytuły prawne do lokali**

### **1) Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego**

#### § 41

- a) Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje przez zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, mocą której Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do użytkowania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w statucie oraz regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
- b) Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkaniowego powstaje z datą zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o której mowa w ust. 1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

- c) Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
  - d) Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
  - e) Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
  - f) 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 miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
  - g) Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
8. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
9. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

#### § 42

Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w nowo realizowanym budynku Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony, do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) dane dotyczące wielkości lokalu, pomieszczeń przynależnych, termin oddania/odbioru lokalu, termin i wysokość wpłat na wkład mieszkaniowy,
- 5) warunki rozwiązania umowy o budowę lokalu,
- 6) inne postanowienia określone przez strony.

#### § 43

- 1. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów inwestycji powstanie różnica pomiędzy wartością wstępnie a ostatecznie ustalonego wkładu mieszkaniowego, uprawnionym lub zobowiązanym z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania rozliczenia przysługuje tytuł prawny do lokalu lub z którym Spółdzielnia zawarła umowę o budowę lokalu.
- 2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
- 3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
- 4. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 42 pkt 1 statutu.

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

### **1.1) Obowiązki małżonków w przypadku:**

#### **a) rozvodu**

##### § 44

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

#### **b) śmierci współmałżonka**

##### § 45

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

### **1.2) Wygaśnięcie prawa do lokalu**

##### § 46

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach określonych w statucie.
2. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia tego prawa. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 47

1. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
  - 1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
  - 2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w art. 4 ust.1 ustawy, za okres 6 miesięcy.
2. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy - Prawo spółdzielcze o uchwale o wykluczeniu członka ze Spółdzielni.

§ 48

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 ustawy, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
2. Szczegółowe zasady przeprowadzania przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
3. 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 ustawy, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu.

§ 49

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 44 rozszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub nie dokonania czynności, o których mowa w § 45, rozszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
3. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom, i innym osobom bliskim, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę.

4. Dla zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 – 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
5. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącą osobę, której członkostwo ustało.
6. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

## 2) Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

### § 50

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

### § 51

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

### § 52

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

### § 53

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.

§ 54

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.

## 2.1) Wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

§ 55

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1<sup>1</sup> i 5, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej może żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w drodze przetargu, które wygasa z chwilą sprzedaży, § 52 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

§ 56

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 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.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, do którego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasło. Jeżeli należność jest ustalana w trybie przetargu wypłata należności, nie może nastąpić wcześniej niż przed upływem miesiąca od dnia zbycia przez Spółdzielnię lokalu w trybie przetargu.

§ 57

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 uiszczyć osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 58 ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

## 2.2) Egzekucja

### § 58

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

## 3) Prawo odrębnej własności lokalu

### § 59

Prawo odrębnej własności lokalu uprawnia do używania lokalu oraz dysponowania lokalem, w szczególności do zbycia lokalu, oddania go w najem albo do bezpłatnego używania a także do korzystania z nieruchomości wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem i zgodnie z postanowieniami statutu.

### § 60

Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w nowo realizowanym budynku Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego 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) określenie tytułu prawnego Spółdzielni do nieruchomości gruntowej pod budynkiem,
- 6) określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego i terminu jego wpłaty,
- 7) termin ostatecznego rozliczenia kosztów budowy,
- 8) termin ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz członka oraz rozliczenia związanych z tym kosztów, w tym opłat notarialnych, kosztów założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej,
- 9) warunki rozwiązania umowy o budowę lokalu,
- 10) inne postanowienia określone uchwałą Rady Nadzorczej.

### § 61

Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

### § 62

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

### § 63

1. Umowa o budowę lokalu może być rozwiązana w wyniku jej wypowiedzenia przez Nabywcę lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy nabywca lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 60 pkt 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

### § 64

Zasady wnoszenia i ustalania wkładów budowlanych określone postanowieniami statutu, stosuje się odpowiednio do lokali o innym przeznaczeniu, z tym że członek jest obowiązany wnieść pełny wkład przed zawarciem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

### § 65

Nakłady poczynione przez członka Spółdzielni na dodatkowe wyposażenia i wykończenia lokalu (wyposażenie ponadnormatywne), nie są zaliczane na poczet wkładu. W przypadku zbycia prawa odrębnej własności lokalu, rozliczenia z tego tytułu dokonane być mogą bezpośrednio między członkiem zbywającym prawo odrębnej własności, a nabywcą.

### § 66

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

### § 67

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.

### § 68

Właściciel lokalu niebędący 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 ustawy – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

### § 69

Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Uchwała nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.

### § 70

Właściciele lokali są 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.

#### § 71

Lokal mieszkalny, którego odrębna własność została ustanowiona na rzecz członka, może być używany wyłącznie zgodnie z przeznaczeniem.

#### § 72

Przepisy § 59 – 71 stosuje się odpowiednio do lokali o innym przeznaczeniu.

### **4) Najem lokali**

#### § 73

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu.
2. Najemcami lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu mogą być zarówno członkowie Spółdzielni, jak i inne osoby fizyczne i prawne.

#### § 74

1. Warunki wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Prawa i obowiązki najemcy, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu określają postanowienia umowy zawartej przez Zarząd Spółdzielni z najemcą.

#### § 75

Na żądanie Spółdzielni najemca jest zobowiązany do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem lokalu i urządzeń znajdujących się w lokalu. Wysokość zabezpieczenia i termin jej wpłaty określa umowa.

#### § 76

W sprawach nie uregulowanych w niniejszym statucie i umową najmu obowiązują przepisy Kodeksu cywilnego oraz innych ustaw.

### **E. Przekształcenia tytułów prawnych do lokali**

#### **1) Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego**

#### § 77

Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może nastąpić po uregulowaniu stanu prawnego lokalu.

#### § 78

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

- spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy 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,
  - spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 90 ust.1, 2.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
  3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają wnioskodawcę, na rzecz, którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

## **2) Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie nie będącej członkiem przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu**

### § 79

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
  - spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 90 ust. 1 Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

### § 80

Spłaty, o których mowa w § 79 statutu, wyliczone przez Spółdzielnię, członek obowiązany jest dokonać w terminie nie przekraczającym 6 miesięcy od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu, w tym garażu.

### § 81

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonych w art. 17<sup>14</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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 członka Spółdzielni.

#### § 82

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

#### § 83

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego w prawo odrębnej własności lokalu, księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą dla nieruchomości zgodnie z art. 24<sup>1</sup> ust. 2 ustawy z dnia 06 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001r. Nr 124. poz. 1361 i Nr 125, poz. 1368 oraz 2002 r. Nr 169 poz. 1387).

#### § 84

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.

### **3) Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego**

#### § 85

1. Na pisemne żądanie członka albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego lub pomieszczenia o innym przeznaczeniu usytuowanego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział, o którym mowa w ustępie 2, we współwłasności garażu po dokonaniu przez nich spłat o których mowa w §79 ust1.
2. Ułamkowy udział we współwłasności garażu obliczany jest wg. wzoru

$$U_{ut} = \frac{(P_g \times \frac{P_{mp} + P_p}{\Sigma P_{mp} + \Sigma P_p})}{P_g}$$

gdzie:

$U_{ut}$  – oznacza ułamkowy udział we współwłasności

$P_g$  – oznacza powierzchnię całkowitą garażu wyrażoną liczbą całkowitą

$P_{mp}$  – oznacza powierzchnię miejsca postojowego lub pomieszczenia o innym przeznaczeniu wyrażoną liczbą całkowitą

$P_p$  – oznacza powierzchnię przynależną miejsca postojowego lub pomieszczenia o innym przeznaczeniu wyrażoną liczbą całkowitą.

§ 86

Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność pokrywają członkowie lub osoby nie będące członkami na rzecz, których dokonywane jest przeniesienie w odpowiednich przypadających na te osoby udziałach.

§ 87

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich udziału we współwłasności garażu, 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 członka Spółdzielni.

#### 4) Przekształcenie najmu lokali

§ 88

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 pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nią spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której wyżej mowa, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 89

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 88, 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.

#### F. Opłaty za używanie lokali

§ 90

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. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane 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 na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 98.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i

utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust 1 albo 2.
5. Właściciele lokali niebędący 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, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. Za opłaty, o których mowa w ust 1-2 i 4, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

#### § 91

1. Koszty utrzymania zasobów Spółdzielni dzielą się na:
  - koszty zależne od Spółdzielni tj. koszty eksploatacji i koszty stanowiące odpisy na fundusz remontowy
  - koszty niezależne od Spółdzielni tj. koszty dostawy mediów.
2. Szczegółowe przyporządkowanie rodzajów kosztów i jednostki ich rozliczeń określa regulamin rozliczeń GZM-u ustalany przez Radę Nadzorczą.

#### § 92

W przypadku konieczności obciążenia osób posiadających tytuł prawny do lokalu dodatkowymi opłatami z przyczyn od Spółdzielni nie zależnych, wysokość tych opłat oraz sposób ich ustalania określi uchwała Rady Nadzorczej.

#### § 93

1. Różnica między kosztami i przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej nieruchomości w roku następnym.
2. Postanowienia § 134 statutu stosuje się odpowiednio.

#### § 94

Opłaty o których mowa w § 90 statutu powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.

#### § 95

1. O zmianie wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni osoby zajmujące lokal, Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić co najmniej 14 dni przed upływem terminu

do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

2. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, osoby zajmujące lokal, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu od wnoszenia opłat. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

#### § 96

1. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji lokalu.
2. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Zarząd na umotywowany wniosek może odstąpić od naliczania odsetek.
3. Członek lub właściciel lokalu nie będący członkiem nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu.
4. Wszelkie bieżące wpłaty, w przypadku istnienia wymagalnych należności w opłatach tego samego rodzaju są zaliczane w następującej kolejności:
  - 1) koszty postępowań sądowych i egzekucyjnych,
  - 2) zaległe odsetki,
  - 3) opłaty zaległe,
  - 4) opłaty bieżące.

#### § 97

Spółdzielnia potrąca z wartości rynkowej spółdzielczego prawa do lokalu – należnych osobie uprawnionej – roszczenia wzajemne wobec członka, któremu przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu lub wobec osób uprawnionych, z tytułu nie wniesionych opłat za używanie lokalu oraz innych należności przysługujących Spółdzielni w tym:

- koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego,
- koszty postępowań sądowych i komorniczych,
- odsetki od zadłużeń.

#### § 98

Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

#### § 99

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 Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej i kulturalnej.
3. Prawo do udziału w pożytkach z majątku wspólnego Spółdzielni przysługuje każdemu z jej członków posiadającemu spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego jak i użytkowego jak również członkowi będącemu współwłaścicielem lokalu.

## **G. Obowiązki Spółdzielni i osób posiadających tytuł prawny do lokalu w zakresie napraw wewnątrz lokali**

### § 100

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw lokali wewnątrz należy:
  - a) usuwanie wszystkich zniszczeń powstałych na skutek niewykonania napraw należących do Spółdzielni,
  - b) naprawa głównych pionów elektrycznych przed licznikiem mieszkaniowym,
  - c) naprawa i wymiana rur instalacji gazowej do odbiornika gazu lub elastycznego złącza, jeżeli odbiornik go posiada, wykonanie okresowych prób szczelności całej instalacji wraz z kuchnią,
  - d) naprawa i wymiana rur instalacji ciepłej i zimnej wody do zaworów odcinających w szachcie włącznie,
  - e) naprawa i wymiana rur instalacji kanalizacyjnej bez podejść do poszczególnych przyborów,
  - f) naprawa i wymiana całej instalacji centralnego ogrzewania,
  - g) okresowa legalizacja i wymiana wodomierzy ciepłej i zimnej wody.
2. Do obowiązków członka Spółdzielni należy utrzymywanie lokalu w należytym stanie technicznym, poprzez:
  - a) odnawianie mieszkania i loggii przez malowanie ścian i sufitów co najmniej raz na 4 lata oraz naprawa uszkodzonych tynków,
  - b) naprawę, wymianę, bieżącą konserwację i malowanie olejne stolarki okiennej i drzwiowej co najmniej raz na 4 lata, (z wyłączeniem malowania zewnętrznej strony drzwi wejściowych),
  - c) malowanie odpowiednią farbą grzejników, zlewozmywaków, wani, rur i innych urządzeń dla zabezpieczenia przed korozją, w tym balustrad balkonowych,
  - d) naprawę lub wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, płytek PCV zużytych z powodu normalnej eksploatacji lub uszkodzonych przez lokatora,
  - e) utrzymywanie w należytym stanie technicznym:
    - wanny z syfonem i podejściem do pionu kanalizacyjnego,
    - umywalki z syfonem i podejściem do pionu kanalizacyjnego,
    - miski klozetowej z podejściem do pionu kanalizacyjnego,
    - deski sedesowej,
    - baterii wannowej, zlewozmywakowej, umywalkowej, spłuczki z wężym i podejściami do zaworów odcinających w szachcie,
  - f) naprawę i wymianę instalacji elektrycznej w mieszkaniu wraz z oprawami, gniazd wtykowych i przełączników, wymianę bezpieczników,
  - g) naprawę, wymianę i regulację kuchni gazowej wraz z przyłączem elastycznym, jeżeli kuchnia go posiada,
  - h) wykonywanie innych napraw nie wymienionych w ust.1.

### § 101

Szczegółowe obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkiem zwalniającym lokal określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

### § 102

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nie zaliczone do kosztów inwestycji nakłady poczynione przez Spółdzielnię w procesie inwestycyjnym, ze środków przyszłych

użytkowników lub bezpośrednio przez członków z własnych środków, na wyposażenie i wykończenie mieszkań, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową mieszkania.

2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno -użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.
3. W przypadku zwolnienia lokalu spółdzielczego i przekazania go do dyspozycji Spółdzielni, dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu mające wpływ na jego wartość, znajduje swoje odzwierciedlenie w wycenie dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego [Spółdzielnia nie pośredniczy i nie dokonuje żadnych dopłat między osobą zwalnającą i przejmującą lokal.]
4. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań w odniesieniu do spółdzielczych lokali własnościowych zbywanych przez członków, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

## H. Zamiana lokali

### § 103

Spółdzielnia jest obowiązana umożliwić członkom dokonywanie zamian lokali mieszkalnych, użytkowych lub garaży między sobą oraz z osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu i dopełnią przewidzianych w nim czynności.

## III. ORGANY SPÓŁDZIELNI

### § 104

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, 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Odwołania członka organu Spółdzielni określonego w ust. 1 pkt 2 przed upływem kadencji dokonuje większością 2/3 głosów organ, który dokonał jego wyboru.
4. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali najwięcej głosów.
5. 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.
6. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

## A. Walne Zgromadzenie

### 1) Postanowienia Ogólne

### § 105

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście. 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.

3. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mający tej zdolności w Walnym Zgromadzeniu biorą udział przez swoich przedstawicieli.
4. Osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika, który nie może zastępować więcej niż jednego członka – osobę prawną.
5. Każdy członek ma tylko jeden głos, bez względu na liczbę posiadanych udziałów i lokali.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczenia z głosem doradczym przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz osoby zaproszone.

#### § 106

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej Spółdzielni,
- 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 i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich, jak również w przedmiocie zbycia udziałów (akcji) tych organizacji,
- 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) rozpatrywania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 10) uchwalanie zmian statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) wybór delegatów na Zjazd Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) uchwalanie regulaminów obrad: Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej,
- 14) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

#### § 107

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
  - a) Rady Nadzorczej,
  - b) przynajmniej jednej dziesiątej ogólnej liczby członków.Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania.

Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

5. 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.
6. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 członków.
7. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
8. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

#### § 108

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

#### § 109

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i sposób określony w statucie.
2. Walne Zgromadzenie odbywane może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków także w sprawach wskazanych w art. 8<sup>3</sup> ust 9 ustawy. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, za wyjątkiem przypadków wskazanych w ustępie 4.
4. Większość kwalifikowana wymagana jest do:
  - c) zmiany statutu – 2/3 głosów
  - d) odwołania członka Rady Nadzorczej - 2/3 głosów
  - e) połączenia Spółdzielni - 2/3 głosów
  - f) likwidacji Spółdzielni – 3/4 głosów .
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej. Na żądanie co najmniej 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się wybory tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
6. Sprawy nie unormowane statutem określa regulamin obrad uchwalany przez Walne Zgromadzenie.

#### § 110

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez Radę członek Rady Nadzorczej.
2. Zliczenia głosów oddanych podczas obrad Walnego Zgromadzenia dokonuje, w oparciu o protokoły komisji skrutacyjnej niezwłocznie po zakończeniu obrad Zarząd Spółdzielni.

3. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwałę poddając ją pod głosowanie Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
4. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie: przewodniczący, sekretarz i dwaj asesorowie .
5. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin Walnego Zgromadzenia.
6. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz a w razie potrzeby dwóch członków Prezydium. Protokół przekazywany jest Zarządowi Spółdzielni.
7. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
8. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

#### § 111

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia, wykreślenia członka albo wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu, wykreślonemu albo w stosunku do którego podjęto uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika, sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. 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.

#### § 112

1. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w § 111 ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
2. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

## 2) Wybory do Rady Nadzorczej

#### § 113

Walne Zgromadzenie wybiera z pośród członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” członków Rady Nadzorczej.

§ 114

1. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej są zgłaszani w terminie 15 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
2. Zgłoszenia dokonuje się pisemnie do Zarządu Spółdzielni.
3. Zgłoszenie powinno zawierać imię, nazwisko i adres kandydata, imię, nazwisko oraz adres członka zgłaszających kandydaturę danej osoby oraz pisemną zgodę kandydata.

§ 115

1. Zarząd Spółdzielni przygotowuje listę kandydatów spośród właściwie zgłoszonych osób i przedkłada ją wraz z wskazaniem osób których kandydatury zostały zgłoszone wadliwie na Walnym Zgromadzeniu komisji wyborczej.
2. Na Walnym Zgromadzeniu kandydaci dokonują prezentacji z uwzględnieniem danych o:
  - zatrudnieniu w Spółdzielni
  - prowadzeniu działalności konkurencyjnej
  - pozostawaniu w sporze sądowym ze Spółdzielnią
  - zaleganiu z opłatami w stosunku do Spółdzielni
3. Członkowie komisji mandatowo-skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.

§ 116

1. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy karty wyborczej, na której umieszczone są w porządku alfabetycznym nazwiska i imiona kandydatów.
2. Głosowanie odbywa się przez złożenie karty wyborczej do urny w obecności komisji wyborczej i mandatowo-skrutacyjnej.
3. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
4. Głos jest w szczególności nieważny jeżeli:
  - na karcie wyborczej zostało dopisane nazwisko osoby nie zgłoszonej w sposób właściwy lub w ogóle wcześniej nie zgłaszanej jako kandydat do Rady Nadzorczej
  - liczba kandydatów nieskreślonych na karcie wyborczej jest większa od liczby miejsc w Radzie Nadzorczej
  - karta wyborcza została przekreślona.
5. Ilość głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza komisja mandatowo-skrutacyjna. Protokół komisji wraz z kartami wyborczymi komisja przekazuje Zarządowi
6. Do Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci, którzy otrzymali największą ilość głosów.
7. W przypadku otrzymania jednakowej liczby głosów przez wielu kandydatów w wyniku czego po zsumowaniu tych kandydatów z osobami które uzyskały wynik od nich lepszy przekroczona zostaje liczba miejsc w Radzie Nadzorczej wyboru osoby lub osób, które otrzymały mandat członka Rady Nadzorczej dokonuje się alfabetycznie z grona kandydatów, którzy uzyskali w głosowaniu taki sam wynik.

## **B. Rada Nadzorcza**

§ 117

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 118

1. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków, wybranych na okres 3 lat.

2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.

#### § 119

Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana, do Walnego Zgromadzenia odbywanego po trzech latach od wyborów.

#### § 120

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
  - 2) zrzeczenia się mandatu,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.
  - 4) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.
  - 5) Miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, zajmuje osoba, która w głosowaniu, jako kandydat do Rady Nadzorczej uzyskała kolejną największą ilość głosów a w przypadku, gdy kolejną największą ilość głosów otrzymała więcej niż jedna osoba wyboru osoby lub osób, które otrzymały mandat członka Rady Nadzorczej dokonuje się alfabetycznie z grona kandydatów, którzy uzyskali w głosowaniu taki sam wynik.

#### § 121

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy :
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
  - 2) uchwalanie na wniosek Zarządu stawek opłat o jakich mowa w § 90,
  - 3) 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,
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążania nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 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, w szczególności z wyników kontroli oraz przedstawianie oceny 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 i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego Zastępców,
  - 11) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w sprawach ze stosunku członkostwa,

- 12) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków, lub wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu
  - 13) podejmowanie uchwał określających zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, a w szczególności stawek odpisu na fundusze Spółdzielni, a także uchwalanie regulaminów dotyczących rozliczania tych kosztów oraz regulaminów określających obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali i zasad rozliczeń z członkami zwalnającymi lokale,
  - 14) uchwalanie regulaminu pracy Zarządu,
  - 15) podejmowanie uchwał w sprawie zasad rozliczania kosztów budowy inwestycji mieszkaniowych i zasad ustalania wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 16) wybieranie biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni,
  - 17) 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,
  - 18) uchwalanie regulaminu dotyczącego dysponowania przez Spółdzielnię lokalami z odzysku,
  - 19) uchwalanie zasad obciążanie członków niezrefundowanymi kosztami związanymi ze scaleniem, podziałem i rozgraniczeniem nieruchomości oraz ewidencją gruntów i budynków, w tym kosztów prac geodezyjnych.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
  3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.
  4. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów w obecności co najmniej połowy liczby członków Rady, z zastrzeżeniem odwołania członków Komisji Rewizyjnej, przy której wymagana jest większość 2/3 głosów członków Rady.

#### § 122

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej w terminie 7 dni od dnia wyboru.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu Spółdzielni w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

#### § 123

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady w skład, którego wchodzi: Przewodniczący Rady, Zastępca Przewodniczącego, Przewodniczący stałych Komisji i Sekretarz Rady.
2. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady.
3. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń w wysokości:
  - a) przewodniczący Rady Nadzorczej 75%,
  - b) zastępca przewodniczącego Rady Nadzorczej, sekretarz, przewodniczący stałych komisji 60%,

- c) pozostali członkowie Rady Nadzorczej 50% minimalnego wynagrodzenia za pracę o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. Nr 200, poz. 1679, z 2004 r. Nr 240, poz. 2407 oraz z 2005 r. Nr 157, poz. 1314).

#### § 124

1. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą się zajmować interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. W przypadku naruszenia zakazu konkurencji określonego w ust.1 przez członka Rady Nadzorczej, Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu go w pełnieniu czynności członka. Najbliższe zwyczajne Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

#### § 125

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz może powoływać inne komisje stałe lub czasowe.
2. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

### C. Zarząd

#### § 126

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z 3 członków, w tym prezesa i jego zastępców.
3. Członków Zarządu wybiera Rada Nadzorcza, w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Członkowie Zarządu mogą być wyłonieni również w drodze konkursu.
4. Członek Zarządu może być w każdej chwili odwołany przez Radę Nadzorczą bezwzględną większością głosów. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać członka Zarządu, któremu nie udzieliło absolutorium.
5. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy – w zależności od powierzonego stanowiska na podstawie umowy o pracę albo powołania (art. 68 Kodeksu pracy).
6. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego w Spółdzielni na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska pracy przysługuje Zarządowi Spółdzielni.

#### § 127

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) zawieranie umów:
    - o budowę lokali,
    - o ustanowienie spółdzielczych praw do lokali,
    - o ustanowienie odrębnej własności,
    - o przeniesienie własności lokalu,
    - najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,

- 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej oraz struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów oraz wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 4) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
  - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie,
  - 8) udzielanie pełnomocnictw,
  - 9) uchwalanie przepisów wewnątrzspółdzielczych dotyczących pracowników Spółdzielni w tym organizacji pracy, wynagrodzenia i innych uprawnień związanych z pracą.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

#### § 128

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami, Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności między członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne, określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Zarząd może udzielić pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

#### § 129

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).
2. Oświadczenia, o których mowa w ust.1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

#### § 130

Postanowienia § 124 stosuje się odpowiednio.

## **IV. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

#### § 131

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową zgodnie z ustawą o rachunkowości na podstawowej działalności operacyjnej.

#### § 132

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

§ 133

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy,
  - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
2. Szczegółowe zasady rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale określa Rada Nadzorcza.

§ 134

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu wkładów mieszkaniowych lub budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego, a umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
3. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpis na ten fundusz obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu.

§ 135

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.,
  - 4) fundusz zasobowo-mieszkaniowy.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
  - 1) fundusz remontowy,
  - 2) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
3. Inne fundusze mogą być tworzone na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
4. Spółdzielnia tworzy inne fundusze obciążające koszty jej działalności, których obowiązek tworzenia wynika z odrębnych przepisów.
5. Umorzenie środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu zasobowego oraz z funduszu wkładów – obciąża te fundusze.
6. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 136

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami.
2. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
3. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.

4. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i na zasadach określonych w ustawie o rachunkowości.
5. Przepis ust. 3 i 4 stosuje się odpowiednio do sprawozdań stanowiących podstawę przy połączeniu się i podziale Spółdzielni.
6. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, wyklada się w lokalu Spółdzielni, co najmniej na czternaście dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom zapoznania się z nim.

#### § 137

1. Nadwyżka bilansowa po uwzględnieniu odliczeń ustawowych przeznaczana jest na zwiększenie funduszy Spółdzielni tj.:
  - funduszu zasobowego
  - funduszu udziałowego
  - funduszu remontowego
2. Przeznaczenie nadwyżki bilansowej na zwiększenie funduszu każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia. W razie konieczności w ciągu roku obrachunkowego Rada Nadzorcza uchwałą może zezwolić na dodatkowy odpis na fundusz remontowy do wysokości poniesionych kosztów.
3. Strata bilansowa pokryta jest z :
  - funduszu zasobowego
  - funduszu udziałowego.

#### § 138

1. Tryb likwidacji Spółdzielni reguluje ustawa - Prawo spółdzielcze.
2. Roszczenia byłego członka do części funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni są zaspokajane w postępowaniu likwidacyjnym.

## V. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA I KULTURALNA

#### § 139

Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenie obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

## VI. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

#### § 140

W sprawach nieuregulowanych w statucie stosuje się w szczególności przepisy:

- a) ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze – tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. Nr 188 poz. 1848 z późniejszymi zmianami,
- b) ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych Dz. U. z 2001 r. Nr 4 poz. 27, - tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami,

- c) przepisy ustawy Kodeks cywilny  
oraz inne przepisy mające zastosowanie do działalności prowadzonej przez Spółdzielnię.

§ 141

1. Zmiana statutu nastąpiła poprzez uchwalenie całości niniejszego statutu przez Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi dnia .....
2. Statut wchodzi w życie z dniem rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym.