

# **PROJEKT STATUTU**

**BYDGOSKIEJ SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWEJ**



# SPIS TREŚCI

DZIAŁ	NAZWA - TREŚĆ	STRONA
<b>1.</b>	<b>Postanowienia ogólne.</b>	- 3 -
<b>2.</b>	<b>Członkowie, ich prawa i obowiązki.</b>	- 4 -
2.1.	Członkostwo w Spółdzielni.	- 4 -
2.2.	Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni.	- 5 -
2.3.	Wpisowe i udziały.	- 5 -
2.4.	Prawa i obowiązki członków.	- 6 -
2.5.	Ustanie członkostwa.	- 8 -
<b>3.</b>	<b>Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.</b>	- 10 -
<b>4.</b>	<b>Organy Spółdzielni</b>	- 11 -
4.1.	Walne Zgromadzenie	- 12 -
4.2.	Rada Nadzorcza.	- 19 -
4.3.	Zarząd.	- 22 -
	Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.	- 23 -
4.4.	Spółdzielcze Rady Osiedli.	- 24 -
4.5.	Samorządy Nieruchomości.	- 24 -
<b>5.</b>	<b>Tytuły prawne do lokali.</b>	- 25 -
5.1.	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.	- 25 -
5.2.	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego (domu jednorodzinnego).	- 28 -
5.3.	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.	- 29 -
5.4.	Odrębna własność lokalu.	- 30 -
5.5.	Najem lokalu.	- 31 -
<b>6.</b>	<b>Zasady zaspokajania potrzeb lokalowych członków.</b>	- 32 -
6.1.	Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków.	- 32 -
6.2.	Zamiana lokali.	- 33 -
<b>7.</b>	<b>Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.</b>	- 33 -
7.1.	Zasady ogólne.	- 33 -
7.2.	Wkłady mieszkaniowe.	- 34 -
7.3.	Wkłady budowlane.	- 35 -
7.4.	Rozliczenie w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.	- 35 -
<b>8.</b>	<b>Przekształcenie tytułów prawnych do lokali.</b>	- 36 -
8.1.	Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.	- 37 -
8.2.	Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.	- 37 -
8.3.	Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu.	- 38 -
8.4.	Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.	- 39 -
<b>9.</b>	<b>Gospodarka Spółdzielni.</b>	- 40 -
9.1.	Zasady ogólne.	- 40 -
9.2.	Inwestycje mieszkaniowe.	- 41 -
9.3.	Zarządzanie nieruchomościami.	- 41 -
9.4.	Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna.	- 45 -
<b>10.</b>	<b>Przepisy przejściowe i końcowe.</b>	- 45 -

## 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

### § 1

Spółdzielnia nosi nazwę „Bydgoska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Bydgoszczy” zwana dalej Spółdzielnią. Siedzibą Spółdzielni jest Bydgoszcz.

### § 2

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze wraz z późniejszymi zmianami, ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych wraz z późniejszymi zmianami, innych ustaw oraz statutu.
2. Spółdzielnia może zakładać, przystępować i występować ze związków rewizyjnych oraz związków i organizacji gospodarczych. Decyzję w tym przedmiocie podejmuje Walne Zgromadzenie.
3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

### § 3

Celem Spółdzielni jest *zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych a także lokali z innym przeznaczeniem.*

### § 4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) *budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,*
  - 2) *budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności garaży wielostanowiskowych,*
  - 3) *budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu,*
  - 4) *zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków oraz nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielami (współwłaścicielami) tych nieruchomości,*
  - 5) *Wykup na własność gruntów przy założeniu, że całość kosztów z tym związanych pokrywają członkowie i właściciele praw do lokali w danej nieruchomości przy uwzględnieniu obowiązujących i zastosowanych bonifikat.*
2. *Cel i przedmiot działalności Spółdzielni realizuje poprzez:*
  - 1) *eksploatację zasobów,*
  - 2) *działalność inwestycyjną,*
  - 3) *prowadzenie działalności społeczno-kulturalnej.*

### § 5

Dla realizacji zadań określonych w § 4 Spółdzielnia:

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną w zakresie budownictwa mieszkaniowego,
- 2) zarządza nieruchomościami,
- 3) prowadzi działalność *społeczno-kulturalną.*

## **2. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI**

### **2.1. Członkostwo w Spółdzielni**

#### **§ 6**

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.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

#### **§ 7**

1. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile spełnia **jeden** z następujących warunków:
  - 1) małżonek **jej** 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 (§ 72 i § 73 statutu),
  - 5) nabyła **spółdzielcze** własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności **lokalu** w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
  - 6) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
  - 7) **na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią oczekuje ustanowienia:**
    - a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
    - b) prawa odrębnej własności lokalu.
  - 8) nabyła ekspektatywę odrębnej własności **lokalu** w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji.
2. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia **jeden** z następujących warunków:
  - 1) oczekuje na ustanowienie na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią odrębnej własności lokalu.
  - 2) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.

#### **§ 8**

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

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

### § 9

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, (w odniesieniu do osób prawnych – członków Spółdzielni ich nazwę i siedzibę), liczbę zadeklarowanych udziałów, stwierdzenie o jaki lokal, mieszkalny czy użytkowy, ubiega się. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel lub opiekun wyznaczony przez sąd.
2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 7.
5. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
6. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać *jej* uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu trzech miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

## 2.3. Wpisowe i udziały

### § 10

1. *Wpisowe wynosi 300 zł, a udział wynosi 200 zł.*
2. Członek Spółdzielni – osoba fizyczna, zobowiązana jest wnieść co najmniej następującą ilość udziałów gdy ubiega się o lokal:
  - mieszkalny - 1 udział
  - garaż - 2 udziały
  - użytkowy - 10 udziałów
3. Członek Spółdzielni – osoba prawna, zobowiązana jest wnieść co najmniej następującą ilość udziałów, gdy ubiega się o lokal:
  - mieszkalny - 10 udziałów
  - użytkowy - 20 udziałów
4. Udziały ustalone do wniesienia przez członków określone w ust. 2 i 3 liczone są odrębnie dla każdego prawa do lokalu.
5. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest zobowiązany wnieść do Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Nie wpłacenie wpisowego *lub* udziałów w tym terminie stanowi podstawę wykreślenia z rejestru członków.
6. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
7. Zwrot udziałów według ich wartości nominalnej nastąpi w terminie 1 miesiąca od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił o zwrot po uprzednim ustaniu członkostwa, o ile nie wystąpią przesłanki do zastosowania potrącenia wzajemnych wierzytelności *lub* inne wskazane w ustawach.

8. W przypadku zbycia prawa do lokalu wraz z udziałami, wartość nominalna udziałów podlega zarachowaniu na rzecz nabywcy prawa. Nabywca prawa jeżeli jest lub przystępuje w poczet członków Spółdzielni zobowiązany jest w terminie określonym w ust. 5 wnieść lub uzupełnić udziały (udział) do aktualnej wysokości.

## § 11

### 2.4. Prawa i obowiązki członków

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Przepisy ustawy, statut oraz umowy zawierane przez Spółdzielnię z jej członkami określają ich prawa i obowiązki wynikające ze stosunków prawnych pochodzących od członkostwa w Spółdzielni.
3. Członkom Spółdzielni przysługuje:
  - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni
  - 2) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
  - 3) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia
  - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
  - 5) prawo żądania w trybie określonym w ustawie i statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
  - 6) prawo żądania w trybie określonym w ustawie i statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
  - 7) prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i statucie,
  - 8) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i statucie,
  - 9) prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
  - 10) prawo otrzymania kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni,
  - 11) ***prawo nieodpłatnego otrzymania odpisu obowiązującego statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów,***
  - 12) prawo przeglądania rejestru członków,
  - 13) prawo do otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi,
  - 14) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy spółdzielni,
  - 15) prawo korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
  - 16) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
  - 17) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
  - 18) prawo żądania zawarcia umowy :
    - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,

- b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego **lub** użytkowego, ~~garażu,~~
  - c) przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, **a garażu na warunkach określonych uchwałą Walnego Zgromadzenia,**
  - d) przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w budynku wybudowanym na gruncie do którego spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego,
- 19) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 20) prawo ~~do~~ wynajęcia lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
  - 21) prawo do korzystania z innych praw określonych w statucie,
4. Koszty wydania dokumentów o których mowa w § 11 ust. 3 pkt 10 i 13 ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
  5. Odpis statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie.
  6. Członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust. 3 zgłasza pisemnie zarządowi wykaz **dokumentów**, których kopię chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii tych dokumentów, nie dłuższy jednak niż 14 dni.
  7. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

## § 12

Członek obowiązany jest:

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 4) uzupełnić wkład mieszkaniowy lub budowlany w przypadku wykupu gruntów
- 5) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni;
- 6) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 7) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej. **Brak zawiadomienia o zmianie adresu, powoduje, że przesyłka wysłana na adres podany w deklaracji ma moc prawną doręczenia,**
- 8) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię **oraz przepisach o warunkach technicznych użytkowania budynków mieszkaniowych,**
- 9) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu i na wniosek Spółdzielni podawać liczbę zamieszkałych osób,
- 10) uzyskać zgodę Spółdzielni na wynajęcie lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydZIALE),

- 11) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 12) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie jej mienia oraz *jego* zabezpieczenie,
- 13) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 14) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu *technicznego* wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 15) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 16) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników, odczytu wskazań tych urządzeń oraz ich wymiany,
- 17) wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni oraz regulaminach jej organów.

## 2.5. Ustanie członkostwa

### § 13

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka,
- 2) wykluczenia członka,
- 3) wykreślenia członka,
- 4) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania
- 5) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały Spółdzielni w oparciu o art.11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### § 14

Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

### § 15

1. Wykluczenie członka może nastąpić w wypadku, 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 *członków* Spółdzielni lub wbrew *ich* interesom,
  - 2) uporczywie narusza postanowienia statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
  - 3) uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności zalega z opłatami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 4) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.
3. Procedurę związaną z wykluczeniem podejmuje się także w przypadku, gdy przyczyny wykluczenia dotyczą osób, które uprawnienia do korzystania z lokalu wywodzą od członka.

## § 16

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

## § 17

1. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
  - 1) nie wpłacił udziału i wpisowego w terminie określonym statutem,
  - 2) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,
  - 3) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
  - 4) utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wskutek uchwały **organów** Spółdzielni, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
  - 5) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
  - 6) zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
  - 7) **utracił tytuł prawny** w wyniku orzeczenia sądowego,
  - 8) z przyczyn niezawinionych zalega z opłatami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 9) posiadający własność lokalu w nieruchomości, w której właściciele lokali podjęli uchwałę na podstawie art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólna będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
  - 10) posiadający własność lokalu w nieruchomości, do zarządzania której na mocy art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
  - 11) nie posiada spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego, garażu lub lokalu o innym przeznaczeniu czy też odrębnej własności lokalu i odmówił zawarcia ze spółdzielnią umowy o budowę takiego lokalu, ~~jak też odmówił zawarcia ze spółdzielnią umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.~~
  - 12) **oczekujący po dwukrotnym zawiadomieniu nie skorzystał z oferty kupna lokalu mieszkalnego składanej przez Spółdzielnię**
2. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
3. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania jej bytu.
4. Procedurę związaną z wykreśleniem podejmuje się także w przypadku , gdy przyczyny wykreślenia dotyczą osób, które uprawnienia do korzystania z lokalu wywodzą od członka.

## § 18

1. Wykluczenia lub wykreślenia dokonuje na wniosek Zarządu Rada Nadzorcza, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego, chyba że nie przybędzie on na posiedzenie Rady Nadzorczej.
2. Zarząd powinien zawiadomić pisemnie zainteresowanego członka o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia lub wykreślenia członka, z wyprzedzeniem co najmniej 7 dni.

### **§ 19**

Rada Nadzorcza o wykluczeniu albo wykreśleniu członka zawiadamia go na piśmie w terminie dwóch tygodni od podjęcia uchwały podając jej uzasadnienie. Zawiadomienie zwrócone z powodu nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia. Od uchwały członek może odwołać się do Walnego Zgromadzenia zgodnie z § 20 statutu lub zaskarżyć ją do sądu w terminie 6 tygodni od dnia jej doręczenia.

### **§ 20**

1. Członek wykluczony ze Spółdzielni lub wykreślony z rejestru członków ma prawo odwołać się od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu oraz być obecnym na jego obradach przy rozpatrywaniu tego odwołania i popierać je osobiście.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed jego zwołaniem.
3. Zarząd powinien zawiadomić pisemnie odwołującego się o terminie Walnego Zgromadzenia, pod wskazany przez niego adres, na co najmniej 21 dni przed terminem zebrania.
4. O uchwale Walnego Zgromadzenia odwołujący powinien być zawiadomiony w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia, zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.
5. Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
  - 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie do Walnego Zgromadzenia,
  - 2) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
  - 3) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

## **3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE**

### **§ 21**

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

### **§ 22**

1. Wnioski członków kierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu miesiąca od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania odmowy. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

### § 23

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w I instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni 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 jego zwołaniem. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym *jest* ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
2. 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. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

### § 24

1. Osobie wykluczonej lub wykreślonej w związku z zaleganiem z zapłatą opłat należnych Spółdzielni, która nadal zajmuje dotychczasowy lokal, Spółdzielnia może przywrócić członkostwo. Warunkiem ubiegania się o przywrócenie praw członkowskich jest złożenie wniosku o przywrócenie członkostwa, spłata całego zadłużenia wraz z odsetkami i kosztami procesowymi oraz egzekucyjnymi.
2. Uchwałę o przywróceniu praw członkowskich po ustaniu przyczyny wykluczenia lub wykreślenia podejmuje Rada Nadzorcza.
- ~~3. Jeżeli sprawa wykluczenia lub wykreślenia była rozpatrywana na skutek wniesionego odwołania od uchwały Rady Nadzorczej przez Walne Zgromadzenie przywrócenie członkostwa następuje na podstawie stosownej uchwały Rady Nadzorczej~~
3. Osoba wykluczona lub wykreślona, której wniosek o przywrócenie członkostwa został rozpatrzony pozytywnie pozostaje w rejestrze członków pod poprzednim numerem, nie musi składać deklaracji członkowskiej, wpłacać wpisowego i udziałów, ani uzupełniać wkładu.

## **4. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

### § 25

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd,
  - 4) Spółdzielcze Rady Osiedli,
  - 5) Samorządy Nieruchomości
2. *Wybory do Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby członków Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie. Odwołanie członka Rady następuje również w głosowaniu tajnym.*
3. Do organów Spółdzielni wybrani zostają kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za wyborem (uchwałą) i przeciw wyborowi (uchwale).
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy wydane na podstawie statutu.

6. Kandydat na członka zarządu winien posiadać wyższe wykształcenie i licencję zarządcy nieruchomości *oraz nie musi być członkiem Spółdzielni.*

#### 4.1. Walne Zgromadzenie

##### § 26

Walne Zgromadzenie działa na podstawie:

- ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze z późniejszymi zmianami
- ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami
- statutu.

##### § 27

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie *może być* podzielone na części, *gdy liczba członków przekroczy 500 osób.*
3. Rada Nadzorcza ustala ilość części Walnego Zgromadzenia oraz zasady zaliczania członków do poszczególnych jego części uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikającą z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości – osiedlu.
4. *Członkowie nie posiadający prawa do lokalu (oczekujący) należą do części Walnego Zgromadzenia obejmującej członków z Osiedla Śródmieście.*

##### § 28

1. *Każdy członek Spółdzielni ma prawo brać udział w Walnym Zgromadzeniu. Członek – osoba fizyczna – może brać udział tylko osobiście, a członek - osoba prawna – przez pełnomocnika. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.*
2. *Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów i praw do lokali.*
3. *Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych oraz członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych nie mogą być członkami organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu biorą udział przez swoich przedstawicieli ustawowych.*
4. *Członkowie mogą być obecni i brać udział tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia. Jeżeli członek posiada prawo lub własność tylko jednego lokalu, położenie lokalu decyduje o przynależności do części Walnego Zgromadzenia. Jeżeli członek posiada prawo lub własność lokalu mieszkalnego i użytkowego o przynależności do części Walnego Zgromadzenia decyduje położenie lokalu mieszkalnego. Jeżeli członek posiada wiele praw do lokali mieszkalnych bądź użytkowych lub własności lokali, o przynależności do części Walnego Zgromadzenia decyduje położenie lokalu, do którego najwcześniej uzyskał prawo lub jego własność. Położenie lokalu decyduje też o przynależności członka do części Walnego Zgromadzenia o ile jednocześnie oczekuje na prawo – własność lokalu.*
5. *We wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i przedstawiciele KRS oraz mogą być obecni członkowie Rady Nadzorczej, Zarządu, kandydaci na członków Rady Nadzorczej oraz obsługujący Walne Zgromadzenie pracownicy Spółdzielni.*
6. *Członek na Walnym Zgromadzeniu ma prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby te nie mają jednak prawa zabierania głosu.*
7. *Zarząd zapewnia członkom należącym do innej części Walnego Zgromadzenia możliwość obserwowania obrad.*

## § 29

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz *społeczno-kulturalnej*,
- 2) *rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdań rocznych Zarządu i Rady Nadzorczej oraz sprawozdań finansowych i podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach*,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 11) uchwalanie zmian statutu,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 15) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.

## § 30

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest zobowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie :
  - a) Rady Nadzorczej
  - b) 1/10 członków
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust.3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby pierwsza jego część mogła się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia, przez organy Spółdzielni zwołuje je związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.
7. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem co najmniej na *piętnaście dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia*.

### § 31

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są pisemnie co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części:
  - członkowie spółdzielni
  - związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona
  - Krajowa Rada Spółdzielcza,
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. W przypadku gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie winno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Zawiadomienie przekazuje się listami poleconymi lub dostarcza się je wszystkim członkom Spółdzielni za pokwitowaniem odbioru – z datą.

### § 32

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

### § 33

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w *przepisach poprzedzających*.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę członków obecnych na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia, *nawet gdy na daną część Walnego Zgromadzenia nie przyjdzie żaden uprawniony*.
3. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia,
4. Warunek, o którym mowa w ust.3 uznaje się za spełniony również w przypadku, ~~gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub~~ gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
5. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest :
  - a) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni
  - b) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej

- c) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni
- d) 3/4 głosów – dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni.

#### § 34

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębne prezydium w składzie co najmniej: przewodniczący zebrania, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

#### § 35

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybierane są zwykłą większością głosów następujące komisje:
  - 1) Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, w składzie 3 – 5 osób, której zadaniem jest:
    - sprawdzenie czy listy obecności członków na Walnym Zgromadzeniu są kompletne oraz zbadanie ważności pełnomocnictw posiadanych przez osoby reprezentujące członków - osoby prawne oraz przedstawiciele osób z ograniczoną zdolnością lub pozbawionych zdolności do czynności prawnych,
    - dokonywanie, na zarządzenie Przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników Przewodniczącemu oraz wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania jawnego lub tajnego,
    - sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
  - 2) Komisja Wnioskowa w składzie 3 – 5 osób, której zadaniem jest uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na:
    - wnioski kwalifikujące się do przyjęcia, w takim wypadku należy wskazać organ spółdzielni odpowiedzialny za realizację wniosku
    - wnioski kwalifikujące się do odrzucenia i przygotowanie projektu uchwały w tym zakresie
  - 3) inne komisje w miarę potrzeby.
2. Każda Komisja wybiera ze swego grona: przewodniczącego i sekretarza.
3. Z czynności Komisji sporządza się protokoły, które podpisują przewodniczący i sekretarz.
4. Przewodniczący Komisji lub Sekretarze składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania z czynności Komisji.
5. Protokoły Komisji przekazywane są sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.
6. Do czasu wyboru pełnego składu Prezydium obsługę głosowania zapewnia administracja Spółdzielni. Po wyborze Prezydium do czasu powołania Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej Prezydium wykonuje obsługę głosowania lub Przewodniczący zarządza wykonywanie tych czynności *przez administrację* Spółdzielni.

#### § 36

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję nad tym punktem, udzielając głosu w kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut. Walne Zgromadzenie może ten czas dostosowywać do potrzeb.
4. Członkom Zarządu, Rady Nadzorczej oraz przedstawicielom związku rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.

5. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag przewodniczący Zgromadzenia odbiera mu głos.
6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. W sprawach formalnych Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
  - a) sposobu głosowania,
  - b) głosowania bez dyskusji,
  - c) zakończenia dyskusji,
  - d) zamknięcia listy mówców,
  - e) zarządzenia przerwy w obradach.
8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy: jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
9. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.
10. Członkowie Spółdzielni obecni na Walnym Zgromadzeniu mogą zgłaszać oświadczenia do jego protokołu, niezależnie od zgłaszanych wniosków.

### § 37

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania Przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Poprawki do uchwały głosuje się przed uchwałą, a poprawki najdalej idące dotyczące omawianego punktu porządku obrad są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.
3. ***Wszystkie części Walnego Zgromadzenia głosują nad tymi samymi uchwałami o takich samych numerach, a głosy liczone są na każdej części. O podjęciu uchwały stanowi podliczenie głosów ze wszystkich części, a jej datą będą daty wszystkich części Walnego Zgromadzenia.***

### § 38

1. Każda część Walnego Zgromadzenia może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania i kontynuacji przerwanej części Walnego Zgromadzenia nie dłuższy niż 14 dni.
2. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanej części Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków na co najmniej siedem dni przed dniem odbycia przerwanej części Walnego Zgromadzenia.

### § 39

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządzane są protokoły, które podpisuje przewodniczący i sekretarz danej części Walnego Zgromadzenia.
2. Protokoły części Walnego Zgromadzenia łącznie stanowią protokół Walnego Zgromadzenia (jako całości).
3. Protokół i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawiciela związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

4. Protokoły przechowuje Zarząd co najmniej przez dziesięć lat.
5. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w Walnym Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

#### § 40

Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w **głosowaniu**.

#### § 41

1. W ciągu 14 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia Zarząd zwołuje kolegium w składzie: przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, które na podstawie protokołów tych zebrań, autoryzuje treść podjętych uchwał oraz potwierdza które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte.
2. Protokół z obrad kolegium, które autoryzowało treść podjętych uchwał oraz potwierdziło, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte, podpisują przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Protokół, o którym mowa w ust.2 stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.
5. Obrady kolegium prowadzi przewodniczący obrad jednej z części Walnego Zgromadzenia wybrany przez kolegium.

#### § 42

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, jako pełnomocnicy osób prawnych, o ile zostali zgłoszeni w trybie § 32 ust. 2 statutu.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej, **liczone po 31 lipca 2007 roku**.
4. Ustupający członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować, jeśli nie pełnili funkcji członka Rady przez dwie kolejne kadencje.
5. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie spółdzielni w trybie § 32 ust.2 statutu.
6. Zgłoszenie kandydatur na członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:
  - imienia i nazwiska kandydata oraz nazwy osiedla z którego kandyduje
  - imienia i nazwiska osób zgłaszających
7. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie i złożyli na piśmie informacje, o których mowa w ust.8. Lista ta jest poddawana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.
8. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem na każdej części Walnego Zgromadzenia dokonują swojej prezentacji ze szczególnym uwzględnieniem danych dotyczących:
  - a) zatrudnienia w spółdzielni
  - b) prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec spółdzielni
  - c) pozostawania w sporze sądowym ze spółdzielnią
  - d) zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych i na utrzymanie nieruchomości
  - e) liczby kadencji pełnionych w Radzie Nadzorczej
  - f) wykształcenia
  - g) doświadczenia zawodowegoCzłonkowie mogą zadawać kandydatom pytania.

9. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej składają pisemne oświadczenia wyrażające zgodę na kandydowanie oraz informacje, o których mowa w ust.8 w terminie minimum trzech dni przed pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia.
10. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej nie mogą być członkami komisji mandatowo-skrutacyjnej.
11. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej - odrębnie dla każdego osiedla z podaniem ilości mandatów w każdym osiedlu. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
12. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
13. Głos jest nieważny jeżeli:
  - a) karta wyborcza jest przekreślona,
  - b) karta wyborcza zawiera większą liczbę nazwisk kandydatów niż ogłoszona przez Komisję Wyborczą
  - c) **na karcie wyborczej znajdują się inne nazwiska lub dopiski pochodzące od głosującego,**
  - d) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
14. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, a przewodniczący tej Komisji ogłasza wyniki **głosowania**.
15. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, z poszczególnych osiedli w liczbie mandatów przypadających na poszczególne osiedla, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
16. Liczba członków Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w statucie i w ilości mandatów przynależnej każdemu z osiedli.
17. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów mandat (mandaty) pozostaje obsadzony w wyniku losowania przeprowadzonego przez kolegium, o którym mowa w § 41.

### § 43

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

### § 44

Postanowienia § 42 mają odpowiednie zastosowanie przy wyborach delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości.

### § 45

Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium odbywa się odrębnie w stosunku do każdego członka Zarządu Spółdzielni w głosowaniu jawnym.

### § 46

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

3. Każdy członek Spółdzielni lub zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu lub wykreślonemu.
4. **Jeżeli powództwo wytacza Zarząd** Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
6. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust.5 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia, bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

#### **§ 47**

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

## **4.2. Rada Nadzorcza**

#### **§ 48**

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni, proporcjonalnie do ilości członków na danym osiedlu. ~~w ilości mandatów określonych przez Radę Nadzorczą dla danego osiedla.~~
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. Rada Nadzorcza składa się z 16 członków z proporcjonalnym podziałem mandatów na osiedla (osiedle Błonie, Szwederowo i Wzgórze Wolności – po cztery mandaty; osiedle Śródmieście i Górzyskowo – po dwa mandaty).
4. Kadencja Rady Nadzorczej trwa trzy lata.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
6. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.

#### **§ 49**

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa po upływie kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania większością dwóch trzecich głosów przez organ dokonujący wyboru,
  - 2) zrzeczenia się mandatu,
  - 3) cofnięcia pełnomocnictwa przez osobę prawną,
  - 4) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 5) podjęcia pracy w Spółdzielni.

2. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat wchodzi do końca kadencji członek, który w wyborach z danego osiedla uzyskał kolejno najwyższą liczbę głosów. Brak takiej możliwości powoduje wybór następnego członka przez najbliższe Walne Zgromadzenie.

## § 50

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności *społeczno-kulturalnej*,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
    - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
    - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
  - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
  - 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
  - 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 7) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 8) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
  - 10) podejmowanie uchwał w sprawie wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu,
  - 11) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
  - 12) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
  - 13) uchwalanie regulaminów niezbędnych lub wskazanych do regulacji określonych działań Spółdzielni, a nie zastrzeżonych do kompetencji innych organów,
  - 14) określanie poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
  - 15) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
  - 16) uchwalanie regulaminu Spółdzielczych Rad Osiedli i *Samorządów Nieruchomości oraz* wykonywanie działalności nadzorczo – kontrolnej nad nimi, uchylanie uchwał *tych organów Spółdzielczych Rad Osiedli* naruszających statut i ustawy,
  - 17) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków,
  - 18) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w sytuacjach określonych statutem lub ustawą,
  - 19) uchwalanie innych regulaminów związanych z ewentualnymi zmianami ustawowymi

- 20) ustanawianie pełnomocnika do reprezentowania Spółdzielni w sądzie, jeżeli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wytoczył Zarząd Spółdzielni.
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.

#### § 51

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

#### § 52

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje *jej* Przewodniczący ~~Rady Nadzorczej~~, a *podczas* jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego – co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący *kolegium, o którym mowa w § 41 ust. 5*, w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek jednej trzeciej składu Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu – w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Uchwały Rady Nadzorczej są ważne, jeżeli zostały podjęte większością głosów w obecności co najmniej połowy jej składu statutowego. Przypadki podejmowania uchwał, w trybie głosowania imiennego, bądź wpisywania do protokołów z posiedzeń Rady Nadzorczej zdań odrębnych członków Rady nie godzących się z treścią *uchwały* podejmowanych przez Radę, ustala regulamin Rady Nadzorczej
5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

#### § 53

1. Członkom Rady Nadzorczej, jej prezydium i członkom jej komisji za udział w posiedzeniach przysługuje wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu, obliczonego procentowo w stosunku do minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
2. Miesięczny ryczałt ustala się w następujących wysokościach:

- dla przewodniczącego Rady Nadzorczej	-	70%
- dla członka Prezydium Rady Nadzorczej	-	50%
- dla członka Rady Nadzorczej	-	40%
3. *O każdej przewidywanej nieobecności na posiedzeniu Rady, jej Prezydium bądź Komisji, członek winien złożyć zawiadomienie i usprawiedliwienie u Przewodniczącego Rady, Prezydium bądź Komisji.*
4. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 nie przysługuje.
5. Wynagrodzenie jest płatne z dołu w kasie Spółdzielni lub przelewem na konto bankowe.
6. Wewnętrzna strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres i sposób jej działania, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

### 4.3. Zarząd

#### § 54

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. **Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie decyzji z zakresu zarządzania nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni.**
3. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie do właściwości innych organów Spółdzielni.

#### § 55

1. Zarząd składa się z trzech członków, w tym prezesa.
2. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców, wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. ~~i może być dokonane większością dwóch trzecich głosów.~~
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
4. Rada Nadzorcza podejmuje decyzję, z którymi członkami Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy.
5. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
6. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

#### § 56

1. Do zakresu działania Zarządu należy w szczególności:
  - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
  - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
  - 3) **podejmowanie uchwał określających przedmiot odrębnej własności lokali,**
  - 4) **zawieranie umów o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu,**
  - 5) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
  - 6) zawieranie umów o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w budynku wybudowanym na gruncie, do którego Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego,
  - 7) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności **społeczno – kulturalnej,**
  - 8) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych **oraz zawieranie stosownych umów,**
  - 9) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
  - 10) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 11) udzielanie pełnomocnictw,
  - 12) **ustalanie szczegółowych zasad polityki rachunkowości,**
  - 13) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 14) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 15) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

## § 57

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez prezesa Zarządu, a w jego nieobecności – przez zastępcę prezesa, co najmniej dwa razy w miesiącu.
2. ~~Warunki podziału~~ **Podział** czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## § 58

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

## § 59

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

## PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

### § 60

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. **Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których członek Rady Nadzorczej lub Zarządu jest wspólnikiem lub członkiem władz (organu) przedsiębiorstwa (spółki itp.), które:**
  - 1) *prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni np. zabiega o tereny inwestycyjne, wynajmuje na tym samym terenie lokale użytkowe,*
  - 2) *zawarło ze Spółdzielnią umowę o roboty, usługi lub dostawy.*
6. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4 – Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
7. Zarząd umieszcza w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia sprawę rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu **zawieszzonego** członka Rady Nadzorczej.

### § 61

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

#### 4.4. Spółdzielcze Rady Osiedli

##### § 62

1. Spółdzielcza Rada Osiedla składa się z przewodniczących samorządów nieruchomości wybranych z nieruchomości położonych w granicach osiedla.
2. Kadencja członków Spółdzielczej Rady Osiedla pokrywa się z kadencją Rady Nadzorczej; przejściowo *obecna* kadencja *przedłużona jest do 2013 roku*.
3. Spółdzielcza Rada Osiedla zbiera się co najmniej dwa razy w roku w celu zaopiniowania rozdziału środków na remonty w osiedlu oraz oceny wykonania zaopiniowanego planu remontów.
4. Uchwały Spółdzielczej Rady Osiedla sprzeczne z prawem lub postanowieniami statutu podlegają uchyleniu przez Radę Nadzorczą.
5. Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania oraz podejmowania uchwał i inne sprawy organizacyjne określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### 4.5. Samorzady Nieruchomości

##### § 63

1. *Samorząd Nieruchomości stanowią członkowie, którym przysługują tytuły prawne do lokali w danej nieruchomości.*
2. *Prezydium* Samorządu Nieruchomości składa się z minimum trzech członków Spółdzielni wybranych przez członków zamieszkałych lub mających prawa do lokali bądź własność lokali w danej nieruchomości. Pod nieobecność przewodniczącego samorządu na posiedzeniach *Spółdzielczej Rady Osiedla* zastępuje go w pełnym zakresie uprawnień zastępca przewodniczącego tego samorządu.
3. Prezydium Samorządu Nieruchomości wybiera się w każdej zabudowanej budynkami mieszkalnymi lub garażami nieruchomości będącej własnością bądź w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni na kadencję równą kadencji Rady Nadzorczej, przejściowo najbliższa kadencja *trwa* do 2013.
4. Prezydium Samorządu Nieruchomości członkowie wybierają w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów. Obsługę techniczną i organizacyjną wyborów i zebrań wykonują administracje osiedlowe.
5. Utrata mandatu członka Prezydium Samorządu Nieruchomości przed upływem kadencji następuje na skutek ustania członkostwa w Spółdzielni, rezygnacji, wyprowadzenia się z nieruchomości, utraty prawa do lokalu lub własności lokalu w nieruchomości czy odwołania zwykłą większością głosów. Na jego miejsce wchodzi członek, który w wyborach uzyskał kolejno największą liczbę głosów. Brak takiej możliwości powoduje wybór nowego członka *Prezydium* Samorządu (do końca kadencji).

##### § 64

1. Do zakresu działania Samorządu Nieruchomości należy w szczególności:
  - 1) inicjowanie i organizowanie działań w celu podniesienia estetyki nieruchomości i poprawy warunków bytowych mieszkańców,
  - 2) propagowanie kultury współżycia społecznego, poszanowania wspólnego mienia i organizowanie rozjemstwa,
  - 3) rozpatrywanie i opiniowanie wniosków zgłaszanych przez mieszkańców nieruchomości,
  - 4) współdziałanie w rozwiązywaniu spraw związanych z funkcjonowaniem nieruchomości *i utrzymaniem stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia.*

2. ~~Prezydium Samorządu Nieruchomościami przedkłada administracji osiedla uchwały samorządu nieruchomości w terminie 7 dni od ich podjęcia. O uchwałach Samorządu Nieruchomości Administracja Osiedla zawiadamia niebędących członkami Spółdzielni właścicieli lokali oraz niebędących członkami posiadaczy własnościowego prawa do lokalu w danej nieruchomości poprzez ogłoszenia na klatce schodowej.~~
3. Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania oraz podejmowania uchwał i inne sprawy organizacyjne określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. ~~Uchwały Prezydium Samorządu Nieruchomości sprzeczne z prawem lub statutem podlegają uchyleniu przez Radę Nadzorczą.~~

## **5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI**

### **§ 65**

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:

- 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w budynku wybudowanym na gruncie, do którego spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego
- 3) ustanawiać *i przenosić* na rzecz członków *i osób uprawnionych* prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności *garażu wielostanowiskowego* w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 4) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

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

#### **§ 66**

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Umowa *ustanowienia* spółdzielczego *lokatorskiego* prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni – osoby prawnej.
9. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.

Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności

10. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

### **§ 67**

Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a ponadto 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, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

### **§ 68**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał warunków określonych w § 67 pkt 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskich praw do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić z zachowaniem jednomiesięcznego wypowiedzenia.

### **§ 69**

1. 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 lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, 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.
3. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
4. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

### **§ 70**

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w statucie. W wypadku gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

### § 71

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. Były małżonek nie będący 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.

### § 72

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.
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.

### § 73

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 71, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, 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 § 72, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, 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.

### § 74

Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

## 5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego (domu jednorodzinne).

### § 75

1. *Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub miejsca postojowego może być ustanowione tylko w budynku wybudowanym na gruncie, do którego Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład budowlany oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni.*
2. *Z chwilą zawarcia umowy o przekształcenie prawa oraz umowy ustanowienia prawa powstaje spółdzielcze własnościowe prawo lokalu. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.*
3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym, że członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

### § 76

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

### § 77

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

### § 78

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.

## § 79

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 146, 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, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

## § 80

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; w takim wypadku stosuje się art. 17<sup>12</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.***

## § 81

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

## § 82

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

## § 83

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczania innego lokalu.

### **5.3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym**

## § 84

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

## § 85

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

## **5.4. Odrębna własność lokalu**

### **§ 86**

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

- 1) zobowiązanie 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 warunków rozwiązania umowy o budowę.

### **§ 87**

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 86, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

### **§ 88**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 86 pkt 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

### **§ 89**

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

## § 90

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

## § 91

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, *w sytuacji określonej ustawą* może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem. ~~stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1. z zastrzeżeniem art. 42 ust.3 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.~~

## § 92

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

## § 93

Właściciel lokalu nie będący członkiem spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 46 statutu stosuje się odpowiednio.

## § 94

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

## § 95

Przepisy § 86 – 94 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

### 5.5. Najem lokalu

## § 96

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni w sytuacjach nadzwyczajnych lub w szczególnym interesie Spółdzielni. W takim przypadku o swojej decyzji Zarząd każdorazowo winien powiadomić Radę Nadzorczą.
2. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## § 97

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej. Zasady i warunki zawierania tych umów określa Rada Nadzorcza
4. *Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. Zgoda taka nie jest wymagana dla realizacji uprawnień najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni (art. 39 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) .*

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

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

## § 98

1. Kolejność zaspokajania potrzeb lokalowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów. ~~a następnie według daty przystąpienia do Spółdzielni.~~ Zarząd podejmie czynności zmierzające do ustalenia rzeczywistych potrzeb członków oczekujących.
2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do uzyskania prawa odrębnej własności lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa.
3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.
4. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 i 3 członek powiadamiany jest pisemnie.
5. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 i 3 przez członków, Spółdzielnia przedkłada te oferty innym osobom. Przyjęcie tych osób w poczet członków następuje w kolejności daty złożenia wniosków przez te osoby.
6. Zawarcie umowy ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu prawnie wolnego, a faktycznie zajętego przez byłego członka lub jego domowników może nastąpić z każdą osobą zajmującą lokal lub zamieniającą się z dłużnikiem pod warunkiem spłaty całego zadłużenia. Z osobą taką może też być zawarta umowa najmu.

## § 99

Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu na podstawie przetargu o którym mowa w art. 11 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przetarg stosuje się też do przebudowanych przez Spółdzielnię lokali niemieszkalnych na mieszkalne.

## § 100

Tryb przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań **oraz przeprowadzenia przetargów** określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **6.2. Zamiana lokali**

### **§ 101**

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

### **§ 102**

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

### **§ 103**

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

### **§ 104**

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

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

### **7.1. Zasady ogólne**

#### **§ 105**

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.

#### **§ 106**

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 105 dokonuje się w dwóch etapach:
  - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
  - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię nie później niż w terminie sześciu miesięcy od oddania budynku do użytkowania.

2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:
  - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
  - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
  - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczanie metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
  - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo – usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
  - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
  - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych (atrakcyjność).
3. Regulamin, o którym mowa w ust. 2, powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

#### **§ 107**

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 105, 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.

#### **§ 108**

Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorczą w formie uchwały.

#### **§ 109**

Skutki nie wniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na poczet wkładu mieszkaniowego, rozstrzyga umowa zawarta między członkiem a Spółdzielnią.

### **7.2. Wkłady mieszkaniowe**

#### **§ 110**

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 lub z innych środków. 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.

#### **§ 111**

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

### 7.3. Wkłady budowlane

#### § 112

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

### 7.4. Rozliczenie w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

#### § 113

1. *W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia obowiązana wypłaca osobie uprawnionej (np. spadkobiercom) wkład mieszkaniowy obliczony według zasad prawnych i relacji cenowych obowiązujących w dniu wygaśnięcia prawa do lokalu (art. 218 § 4 Prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obowiązującej od dnia 24.04.2001 r. do 30.07.2007 r., art. 11 ust. 2<sup>1</sup> znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obowiązującej od 31.07.2007 r.) i to bez względu na datę fizycznego opróżnienia lokalu.*
2. *Warunkiem wypłaty wkładu mieszkaniowego jest opróżnienie lokalu.*
3. *Osoby bliskie byłego członka Spółdzielni ubiegające się o członkostwo i ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu (art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) wnoszą wkład mieszkaniowy w wysokości różnicy między aktualną wartością rynkową lokalu, a pomocą ze środków publicznych bez względu na datę wygaśnięcia prawa do lokalu i zasady wyliczania wkładu mieszkaniowego do zwrotu osobom uprawnionym.*
4. *W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie stosowania art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu nie wyższą od kwoty jaką Spółdzielnia uzyskała od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.*
5. *Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadająca na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, 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 § 146, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.*

#### § 114

1. *W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiszczyć uprawnionemu wartość rynkową lokalu. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa lokalu, ustalana w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać ~~uzyska~~ od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię. Ustalając wartość rynkową lokalu rzeczoznawca bierze pod uwagę jego rzeczywisty stan i wyposażenie.*
2. *Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.*
3. *Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu.*

## § 115

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.
2. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

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

### § 116

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na *niego* ~~członka~~ własność lokalu *po spełnieniu przez niego warunków ustawowych*.
2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawo do lokali, których koszt budowy sfinansowany został środkami Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.
3. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawo do lokali w domach specjalnego przeznaczenia dla ludzi starszych lub niepełnosprawnych. Wykaz tych domów ustala Rada Nadzorcza.

### § 117

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu *po spełnieniu przez niego warunków ustawowych*.

### § 118

1. Spółdzielnia jest obowiązana pisemnie poinformować członka wnioskującego o przeniesienie własności lokalu o zasadach i trybie rozpatrzenia wniosków w terminie *sześciu miesięcy* od dnia złożenia wniosku o przeniesienie własności lokalu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę z osobą uprawnioną, *chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny. lub ~~spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.~~*
3. *Do dnia 31 grudnia 2012 roku spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być przekształcone na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego na warunkach określonych ustawą i § 75. ~~pod warunkiem, że: lokal położony jest w budynku wybudowanym na gruncie, do którego Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek, w którym znajduje się lokal objęty żądaniem lub lokal znajduje się w budynku położonym na nieruchomości dla której nie został określony przedmiot odrębnej własności lokalu na podstawie uchwały zarządu, lub uchwała ta została zaskarżona do sądu.~~*

### § 119

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i *wykonać* prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla zrealizowania złożonych przez członków wniosków o przeniesienie własności lokali.

2. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do przeniesienia własności lokali powinny być rozliczane w ramach poszczególnych nieruchomości. Szczegółowe zasady rozliczania tych kosztów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 120

Członek wnoszący zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę tytułu, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.

#### § 121

Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu oraz wpisów do księgi wieczystej ponosi członek, na którego jest przenoszona własność lokalu.

### **8.1. Przekształcanie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu**

#### § 122

Warunki finansowe przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego określone w § 124 nie dotyczą mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzieleniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz.U. z 1996 r. nr 5, poz. 32 z późn. zm.). W takim przypadku przekształcenia lokatorskiego *prawa do lokalu na odrębną własność lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu* dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

#### § 123

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

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

#### § 124

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

#### § 125

Wpłaty określone ustawą, wyliczone przez Spółdzielnię członek jest zobowiązany wnieść ~~w terminie~~ przed zawarciem *aktu notarialnego* o przeniesieniu prawa własności lokalu *na rzecz członka*.

#### § 126

Wartość rynkową określa się na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

### § 127

Wniesiona przez członka nominalna kwota umorzenia kredytu lub dotacji, przypadająca zgodnie z ustawą na jego lokal, **jest odprowadzana przez Spółdzielnię** ~~spółdzielnia ma obowiązek odprowadzić~~ do budżetu państwa.

### § 128

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 124, jeżeli brak jest osób uprawnionych; małżonka, dzieci i innych osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się § 113 dotyczącego rozliczenia z tytułu wkładu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

### § 129

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

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

### § 130

1. *Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia na niego własności lokalu po spełnieniu przez członka warunków ustawowych.*
2. *Warunki uzyskania własności lokali zajmowanych na zasadzie najmu określa Walne Zgromadzenie.*
3. *Warunki uzyskania własności garaży określa Walne Zgromadzenie.*

### § 131

*Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby nie będącej członkiem, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 17 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia własności lokalu na nich. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez spadkodawcę.*

### § 132

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

### § 133

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

### § 134

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.

### § 135

Do istniejących w dniu 24 kwietnia 2001 r. praw do domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 2<sup>1</sup> ustanowionego ustawą z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw. Do czasu przeniesienia własności na rzecz członka Spółdzielni mają zastosowanie zasady:

- 1) jeżeli prawo do domu jednorodzinnego 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 domu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela. Pełnomocnik (przedstawiciel) uprawniony jest do udziału w Walnym Zgromadzeniu,
- 2) w razie śmierci jednego z małżonków, którym prawo do domu jednorodzinnego przysługiwało wspólnie, przepis pkt 1 stosuje się odpowiednio,
- 3) po przeprowadzeniu rozliczenia kosztów budowy i ostatecznym ustaleniu wkładów budowlanych, wniesieniu przez członków tych wkładów bądź też ich części i przejęciu zobowiązań Spółdzielni pokrywających resztę należności z tytułu wkładów Spółdzielnia przenosi na członków własność przydzielonych domów wraz z prawami do działek,
- 4) przeniesienie własności domu może nastąpić także na rzecz spadkobierców członka lub małżonków, jeżeli prawo do domu przysługuje im obojgu,
- 5) członkowie, oprócz wkładu budowlanego, obowiązani są pokryć koszty przeniesienia własności domu, a także udział w kosztach likwidacji Spółdzielni, o ile przeniesienie własności następuje w ramach postępowania likwidacyjnego.

## 8.4. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego

### § 136

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe. ~~ale po dokonaniu przez niego~~ Przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego **członek zobowiązany jest do:**

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 17<sup>14</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 146 ~~statutu~~.

### § 137

Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci członkowie, na rzecz których Spółdzielnia przenosi ułamkowy udział we współwłasności tego garażu zgodnie z art. 17<sup>15</sup> usm.

### § 138

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.

## **9. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

### **9.1. Zasady ogólne**

#### § 139

1. *Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego na podstawie planów gospodarczych uchwalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.*
2. *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 o spółdzielniach mieszkaniowych*
  - 2) *ewidencje wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uwzględniającą wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości*
3. *Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.*
4. *Fundusz remontowy jest wspólny w całej Spółdzielni.*
5. *Rada Nadzorcza w Regulaminie Eksploatacji określa, które składniki kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości są kosztami wspólnymi dla całej Spółdzielni, które są kosztami części zasobów, a które bezpośrednimi nieruchomości.*

#### § 140

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię pożyczki wewnętrznej wymaga zgody Rady Nadzorczej.

#### § 141

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

#### § 142

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

2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

#### § 143

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

#### § 144

1. Nadwyżkę bilansową z działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się **na częściowe pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości**, na fundusz remontowy oraz na działalność statutową Spółdzielni zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia.
2. Stratę bilansową z działalności gospodarczej Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.

### 9.2. Inwestycje mieszkaniowe

#### § 145

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
  - 1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
  - 2) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
  - 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
  - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorczą.

### 9.3. Zarządzanie nieruchomościami

#### § 146

1. *Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.*
2. *Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.*
3. *Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ustępie 1 albo 2.*
4. *Właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących*

*mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, mogą odpłatnie korzystać z działalności społeczno-kulturalnej na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.*

5. *Za opłaty z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali odpowiadają:*

- 1) *stale zamieszkujące w lokalach osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu;*
- 2) *osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.*

*Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.*

#### **§ 147**

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 146 jest ustalana na podstawie:
  - 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
  - 2) regulaminów rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. ~~Rada Nadzorcza określa, które koszty eksploatacji i utrzymania ewidencjonowane i rozliczane są w sposób uśredniony dla całej Spółdzielni, a które obliczane są w sposób indywidualny na nieruchomości, na której zostały poniesione.~~
3. Regulaminy rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi powinny zawierać w szczególności:
  - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów),
  - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (np. 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych) i inne czynniki wpływające na wysokość kosztów (np. posiadane psy),
  - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
  - 4) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nie równorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
  - 5) ~~zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.~~
4. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej powinien zawierać w szczególności:
  - 1) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
  - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,
  - 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
  - 4) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nie równorzędnych walorów cieplnych lokalu,
  - 5) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła, *w przypadku ich uzyskania od dostawcy,*

- 6) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania pokrycia niedoboru.

#### § 148

1. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali, a przychodami z tytułu opłat za c.o. i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią, a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
2. Różnica między kosztami dostawy wody do lokali, a przychodami z tytułu opłat za wodę (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią, a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

#### § 149

1. Opłaty, o których mowa w § 146, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.
2. *O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności ciepła, energii elektrycznej, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości stałych, opłat publiczno-prawnych spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby o których mowa w § 146 ust. 1-2 i 4, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.*
3. Członkowie spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele nie będący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości z wyjątkiem opłat niezależnych od Spółdzielni.
4. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki za zwłokę w wysokości 1,5% (jeden i pół procent) miesięcznie. ~~W losowych przypadkach~~ Na wniosek użytkownika lokalu, Zarząd może ~~anulować~~ **odstąpić od naliczenia części lub całości** odsetek.

#### § 150

Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w użytkach i innych przychodach. Zarząd może – na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości – ustalić zwiększenie opłat.

#### § 151

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany pionów instalacji wodociągowej, gazowej, ciepłej wody, kanalizacji, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej. Szczegółowy zakres tych obowiązków określa w regulaminie Rada Nadzorcza.
2. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust. 1, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.
3. Rada Nadzorcza określa w regulaminie zasady częściowej refundacji za wymianę okien.

## § 152

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale. Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokali uznaje się:
  - 1) ~~naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,~~
  - 2) ~~naprawy okien i drzwi,~~
  - 3) ~~naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,~~
  - 4) ~~naprawy przewodów dopływowych i odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,~~
  - 5) ~~malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,~~
  - 6) ~~malowanie drzwi oraz malowanie okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją.~~
2. Naprawa wszelkich uszkodzeń powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża członka Spółdzielni.
3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.
4. Szczegółowy zakres obowiązków remontowych obciążających członków oraz Spółdzielnię określi regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## § 153

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy dla całości zasobów *Spółdzielni*. Finansowanie remontów obciążających Spółdzielnię jest realizowane zbiorczo według planów rzeczowo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
2. Roczne plany remontowe opracowywane są dla poszczególnych *nieruchomości i opiniowane przez Spółdzielcze Rady Osiedla* celem ~~solidarnego i w uzasadnionej kolejności zaspakajania potrzeb, tak by docelowo wyrównywać stan techniczno-użytkowy budynków. w porównywalnych kosztach jednostkowych.~~
3. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.
4. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów *Spółdzielni* powinny **zmierzać do zrównoważenia wpływów i wydatków tego funduszu w ramach każdej nieruchomości.** w skali realizacji ~~jednorodnego przedsięwzięcia remontowego. (ocieplenia budynków) w ramach realizacji planu perspektywicznego.~~
5. Kwoty wpłacone z tytułu przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na własnościowe prawo do lokalu lub przeniesienia własności lokalu na członka nie zostaną wpisane na poczet wpłat na fundusz remontowy przypadających od osób, na rzecz których spółdzielnia dokonała przekształcenia prawa lub przeniosła własność lokalu (art. 6 ust.2 i 3 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i niektórych innych ustaw).

## § 154

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno – użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi, ~~lub~~ pionów instalacyjnych, ścian zewnętrznych i dachów.

3. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.
4. W przypadku przekształcania tytułu prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

#### **9.4. Działalność społeczno-kulturalna**

##### **§ 155**

1. *Źródła finansowania działalności społeczno-kulturalnej określa uchwała Walnego Zgromadzenia.*
2. *Zasady działalności społeczno-kulturalnej określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.*
3. *Wysokość wydatków określa roczny plan gospodarczy zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.*

### **10. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

##### **§ 156**

*Uchwały Zebrania Przedstawicieli Członków podjęte w sprawach, dla których według niniejszego statutu właściwe jest Walne Zgromadzenie nadal obowiązują.*

##### **§ 157**

Uchwalone zmiany statutu wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

##### **§ 158**

W razie likwidacji Spółdzielni część majątku Spółdzielni pozostała do dyspozycji Walnego Zgromadzenia, jest dzielona w częściach równych między aktualnych członków Spółdzielni.

##### **§ 159**

~~*Uchwałę o której mowa w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych właściciele podejmują na zebraniu. Szczegółowy tryb zwoływania zebrania, obradowania i podejmowania uchwały określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.*~~

##### **§ 160**

*Wybory ~~do~~ Prezydów Samorządów Nieruchomości odbywają się równolegle (w tym samym roku) do wyborów Rady Nadzorczej, z tym że wobec przedłużenia ich kadencji do 2013 roku. Najbliższe wybory odbędą się w 2013 roku.*

##### **§ 161**

W 2010 roku wybrana zostanie Rada Nadzorcza w pełnym 16-osobowym składzie na trzyletnią kadencję.

Niniejszy statut został uchwalony przez  
Nadzwyczajne Zebranie Przedstawicieli Członków  
Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
w dniu ..... **2010 roku**  
i zarejestrowany w Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy  
w dniu .....